ESCRITÓRIO
Vivaldo Angelici

INFORMATIVO SEMANAL
Reforma Tributária
ESPECIAL: PESSOA FÍSICA E ALUGUÉIS

Edição Extra 1.2 · 16/10/2026

Quando o proprietário passa a ser contribuinte do IBS e da CBS?

01 Quando a pessoa física SERÁ contribuinte?

- A pessoa física será considerada contribuinte do regime regular quando, no ano anterior, ocorrerem **as duas condições simultaneamente**:
- Receita com locação, cessão onerosa e arrendamento **superior a R$ 240 mil** (limite legal inicial, corrigido pelo IPCA);
- Operações envolvendo **mais de três imóveis distintos**, ou seja, quatro ou mais.



Impacto prático: É necessário cumprir as duas condições.

Base: LC nº 214/2025, Art. 251, § 1º, I e § 5º.

02 Dois requisitos, ao mesmo tempo

- Quatro imóveis e receita acima do limite corrigido: enquadramento pela regra do ano anterior.
- Dois imóveis e receita abaixo do limite: não preenche essa regra.
- **Atenção:** existe hipótese adicional de enquadramento no próprio ano.



Impacto prático: Conte os imóveis e acompanhe o total dos recebimentos.

Base: LC nº 214/2025, Art. 251, § 1º, I.

03 Enquadramento no próprio ano

- A pessoa física também será contribuinte se a receita dessas operações superar, no próprio ano, **em mais de 20%** o limite anual corrigido.
- **R$ 288 mil** é apenas o valor de referência antes da atualização pelo IPCA. A hipótese não exige quatro imóveis.



Impacto prático: O limite efetivo precisa ser atualizado.

Base: LC nº 214/2025, Art. 251, § 2º, II e § 5º.

04 Imposto de Renda e obrigações fiscais

- O IBS e a CBS **não substituem o Imposto de Renda** incidente sobre os rendimentos de aluguel.
- Quem se enquadrar nas regras deverá observar as exigências fiscais e documentais aplicáveis.



Impacto prático: Revise contratos e receitas antes da implantação.

Base: LC nº 214/2025, Arts. 251 e 252.

Fonte oficial: Lei Complementar nº 214/2025, art. 251, §§ 1º, 2º e 5º. Consultar legislação atualizada no Portal de Normas do Senado Federal.

Os limites monetários são atualizados pelo IPCA. O enquadramento efetivo depende das características de cada operação.

Dúvidas? Nossa equipe fiscal está à disposição:

fiscal@escritoriovivaldo.com.br

(14) 3604-3030 | (14) 3438-3800