ESCRITÓRIO
Vivaldo Angelici

INFORMATIVO SEMANAL
Reforma Tributária

ESPECIAL: ALUGUEL RESIDENCIAL E COMERCIAL

Edição Extra 1.3 · 16/10/2026

Redução de 70% e redutor social: entenda a diferença

01 Redução de 70% na alíquota

- A locação, cessão onerosa e arrendamento de imóveis possui **redução de 70% nas alíquotas de IBS e CBS**, conforme a legislação do regime específico.
- A regra vale para imóveis de uso **residencial e comercial**, observadas as condições de enquadramento tributário.
- **Atenção:** a redução atinge a *alíquota* do imposto; não significa reduzir o aluguel nem a base de cálculo em 70%.



Impacto prático: O contribuinte aplica 30% da alíquota padrão, quando a operação estiver sujeita a esse regime.

Base legal: LC nº 214/2025, art. 261, parágrafo único.

02 Locação residencial: redutor social

- Para operação residencial de contribuinte sujeito ao regime regular do IBS e da CBS, existe um **redutor social de R$ 600 mensais por imóvel**, dedutível da base de cálculo.
- O limite é **atualizado mensalmente pelo IPCA**, desde a publicação da LC 214/2025. Não pode exceder a base tributável.
- A redução de 70% da alíquota também se aplica a essa locação.



Impacto prático: Na locação residencial, redutor da base e redução da alíquota são benefícios distintos.

Base legal: LC nº 214/2025, arts. 260 e 261.

03 Locação comercial: sem redutor social

- O aluguel comercial também se beneficia da **redução de 70% nas alíquotas** de IBS e CBS.
- Porém, o **redutor social de R$ 600** é exclusivo de imóveis destinados a uso residencial.
- O uso efetivo do imóvel e o enquadramento do locador devem ser conferidos.



Impacto prático: Não aplique ao aluguel comercial o redutor previsto apenas para residências.

Base legal: LC nº 214/2025, arts. 260 e 261.

04 Exemplo de comparação

- Considere aluguel de **R$ 2.500 mensais**, sem outros componentes da cobrança.
- **Residencial:** base de R$ 1.900 após subtrair o redutor social *nominal de R$ 600*.
- **Comercial:** base de R$ 2.500, pois não há redutor social.
- Nos dois casos, considera-se a alíquota de IBS/CBS reduzida em 70%, **quando aplicável**.



Impacto prático: Exemplo apenas didático: o redutor legal deve ser atualizado pelo IPCA.

Base legal: LC nº 214/2025, arts. 260 e 261.

Fontes oficiais:

LC nº 214/2025 — art. 260 (redutor social)
LC nº 214/2025 — art. 261 (redução de alíquota)
Decreto nº 12.955/2026, arts. 377 a 379

O redutor original de R$ 600 é atualizado pelo IPCA. A aplicação depende do enquadramento e do tipo de operação.

Dúvidas? Converse com o Departamento Fiscal:

fiscal@escritoriovivaldo.com.br

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