ESCRITÓRIO
Vivaldo Angelici

INFORMATIVO SEMANAL
Reforma Tributária
CONTRATOS ANTIGOS

Edição Extra 1.5 • 16/10/2026

CONTRATOS ANTERIORES À REFORMA: REGIME DE 3,65%

1 QUANDO HÁ OPÇÃO PELOS 3,65%?

- Contratos imobiliários por prazo determinado firmados até 16/01/2025 podem se enquadrar.
- A alíquota conjunta opcional é de 3,65% sobre a receita bruta recebida.
- O enquadramento depende de condições e documentos exigidos em lei.



Na prática: Não vale automaticamente para todo contrato antigo.

LC 214/2025, art. 487.

2 IMÓVEL COMERCIAL: PRAZO E PROVA

- O regime pode valer pelo prazo ORIGINAL do contrato não residencial.
- A data precisa ser comprovada por firma reconhecida ou assinatura eletrônica.
- Exige registro até 31/12/2025 OU disponibilização fiscal regulamentar.



Na prática: Confira a prova da data e o requisito documental.

Art. 487, § 1º, I.

3 RESIDENCIAL: LIMITE ATÉ 2028

- Vale pelo prazo original do contrato ou até 31/12/2028, o que ocorrer primeiro.
- Contrato também precisa ter sido firmado até 16/01/2025.
- A prova admite assinatura, firma reconhecida ou pagamentos nos termos legais.



Na prática: Contrato residencial não tem benefício sem prazo.

Art. 487, § 1º, II.

4 EXEMPLO E RESTRIÇÕES

- Receita bruta de R$ 10.000 sob opção válida: IBS/CBS de R$ 365.
- Não é permitido aproveitar créditos ligados ao imóvel nem o redutor social.
- A escolha demanda análise contratual e comparação com o regime comum.



Na prática: A opção pode alterar a carga e o fluxo financeiro.

Art. 487, §§ 2º, 4º e 5º.

Fontes oficiais e referências

[1] LC 214/2025 — art. 487

[2] Decreto 12.955/2026 — regulamentação

Informativo baseado na legislação e nos cronogramas consultados até 16/10/2026. A análise individual do contribuinte e das operações continua necessária.

Para dúvidas, contate nosso Departamento Fiscal:

fiscal@escritoriovivaldo.com.br

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