ESCRITÓRIO
Vivaldo Angelici

# INFORMATIVO SEMANAL
## Reforma Tributária
**DOCUMENTO FISCAL ELETRÔNICO**

**Edição Extra 1.6 • 16/10/2026**

## NFS-e PARA LOCAÇÕES: ATENÇÃO AO CRONOGRAMA

### 1 QUAIS OPERAÇÕES SÃO ALCANÇADAS?

- A NFS-e nacional passa a documentar determinadas operações de locação.
- Inclui bens móveis e locação, cessão onerosa ou arrendamento de imóveis.
- A medida integra a documentação do IBS e da CBS.



**Na prática:** NFS-e para locação não significa cobrança de ISS.

Ato Conjunto RFB/CGIBS 4/2026.

### 2 DATA PROGRAMADA: 01/12/2026

- O cronograma oficial fixa 1º de dezembro de 2026 para essas operações.
- O marco se aplica aos contribuintes e fatos geradores abrangidos.
- Mudanças operacionais devem ser acompanhadas nos portais oficiais.



**Na prática:** Prepare o cadastro e a emissão antes do prazo.

Receita Federal — calendário de DF-e.

### 3 TODA PESSOA FÍSICA DEVE EMITIR?

- Não. Receber aluguel não torna toda pessoa física contribuinte do IBS/CBS.
- É necessário verificar o enquadramento legal do locador.
- Para imóveis, pessoa física tem limites e hipóteses próprias de incidência.



**Na prática:** Primeiro confira a condição de contribuinte.

LC 214/2025, art. 251.

### 4 EMPRESAS DO SIMPLES: OUTRO PRAZO

- ME e EPP prestadoras de serviços sujeitas à NFS-e: Emissor Nacional desde 01/11/2026.
- Para IBS/CBS do Simples, os efeitos iniciam em 01/01/2027.
- Essa regra convive com o cronograma específico de locações.



**Na prática:** Não confunda obrigação geral de NFS-e e locação.

Resolução CGSN 191/2026; Receita Federal.

**Fontes oficiais e referências**

[1] Receita Federal — cronograma de documentos
[2] Receita Federal — Simples e NFS-e
[3] LC 214/2025 — contribuinte pessoa física

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**