ESCRITÓRIO
Vivaldo Angelici

INFORMATIVO SEMANAL
Reforma Tributária
TEMPORADA E HOSPEDAGEM

Edição Extra 1.7 • 16/10/2026

AIRBNB E TEMPORADA: O LIMITE DE 90 DIAS

1 QUAL É A REGRA DOS 90 DIAS?

- Locação residencial por até 90 dias ininterruptos recebe regra de hotelaria.
- Isso vale para locadores contribuintes do regime regular do IBS/CBS.
- O enquadramento depende da operação e do perfil do locador.



Na prática: O prazo não torna todo anfitrião contribuinte.

LC 214/2025, art. 253.

2 REDUÇÃO DE 40%, NÃO DE 70%

- Quando aplicável o regime de hotelaria, a redução da alíquota é de 40%.
- É tratamento diferente do aluguel imobiliário comum, cuja redução é de 70%.
- Os contratos e a forma de exploração precisam ser analisados.



Na prática: A classificação pode modificar o imposto.

LC 214/2025, arts. 253 e 281.

3 E A PESSOA FÍSICA PEQUENA?

- Alugar um imóvel por alguns dias não gera automaticamente IBS/CBS.
- A legislação possui critérios de receita e quantidade de imóveis.
- Receitas de temporada também contam na aferição do limite legal.



Na prática: Controle faturamento e número de imóveis.

LC 214/2025, arts. 251 e 253.

4 EXEMPLO: 15 DIAS EM PLATAFORMA

- Uma locação de 15 dias está dentro do período de 90 dias.
- Mas é preciso conferir se o proprietário é contribuinte do regime regular.
- A renda continua sujeita às regras próprias do Imposto de Renda.



Na prática: Plataforma digital não define sozinha a tributação.

LC 214/2025, art. 253.

Fontes oficiais e referências

[1] LC 214/2025 — arts. 251 e 253

[2] LC 214/2025 — hotelaria, art. 281

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