ESCRITÓRIO
Vivaldo Angelici

INFORMATIVO SEMANAL
Reforma Tributária
IPTU, CONDOMÍNIO E RECEBIMENTO

Edição Extra 1.9 • 16/10/2026

IPTU E CONDOMÍNIO ENTRAM NO IBS/CBS DO ALUGUEL?

1 O QUE COMPÕE A BASE DE CÁLCULO?

- Nas locações imobiliárias, parte-se do valor da operação de aluguel.
- Encargos financeiros e variações monetárias podem compor o valor.
- É importante discriminar corretamente cada parcela cobrada.



Na prática: Cobrança bem detalhada evita erro na apuração.

LC 214/2025, art. 255.

2 IPTU, ITR E CONDOMÍNIO

- Tributos e emolumentos incidentes sobre o imóvel ficam fora do aluguel tributável.
- Despesas de condomínio também são excluídas dessa base.
- Os valores devem corresponder a encargos reais e identificáveis.



Na prática: Não confunda aluguel com despesas acessórias.

LC 214/2025, art. 255, § 2º.

3 EXEMPLO COM VALORES

- Aluguel mensal: R$ 3.000.
- Condomínio: R$ 500; IPTU: R$ 200.
- Base inicial do aluguel: R$ 3.000, sem outros acréscimos.



Na prática: Exemplo pressupõe cobranças separadas e idôneas.

LC 214/2025, art. 255.

4 QUANDO O IMPOSTO É DEVIDO?

- Para locação imobiliária, o fato gerador ocorre no pagamento.
- Se houver pagamentos separados, a incidência acompanha cada pagamento.
- O IBS/CBS não substitui o Imposto de Renda sobre aluguéis.



Na prática: Observe a data de cada recebimento.

LC 214/2025, art. 254, III e § 2º.

Fontes oficiais e referências

[1] LC 214/2025 — arts. 254 e 255

[2] Receita Federal — orientações da reforma

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