



ALERTA

Locação imobiliária na Reforma Tributária

Regulamentação define como será feita a opção pelo regime de transição de 3,65%

SOUZAOKAWA

Alerta

Locação imobiliária na Reforma Tributária

Regulamentação define como será feita a opção pelo regime de transição de 3,65%

A regulamentação da Reforma Tributária trouxe importante definição quanto à forma de exercício da opção pelo regime de transição aplicável a determinados contratos de locação, cessão onerosa e arrendamento de imóveis.

A Lei Complementar nº 214/2025 permite que determinadas receitas decorrentes de contratos de prazo determinado sejam tributadas, durante o período contratual, pelo regime especial previsto no art. 487, mediante aplicação da alíquota de **3,65%** sobre a receita bruta recebida, em substituição ao regime ordinário do IBS e da CBS.

Para o **contrato com finalidade residencial**, o regime valerá pelo prazo original do contrato ou até 31 de dezembro de 2028, o que ocorrer primeiro, desde que firmado até a data de publicação da Lei Complementar nº 214 (**16 de janeiro de 2025**), sendo a data comprovada por firma reconhecida, por meio de assinatura eletrônica ou pela comprovação de pagamento da locação até o último dia do mês subsequente ao do primeiro mês do contrato.

Para os **contratos não residenciais**, o regime alcança, observados os demais requisitos legais, contratos celebrados até **16 de janeiro de 2025**, desde que sua data seja comprovada por firma reconhecida ou assinatura eletrônica.

Originalmente, a LC nº 214/2025 estabeleceu duas alternativas para a preservação do regime:

1. registro do contrato em Cartório de Registro de Imóveis ou de Títulos e Documentos até 31 de dezembro de 2025; ou
2. disponibilização do contrato à Receita Federal do Brasil e ao Comitê Gestor do IBS, na forma a ser posteriormente regulamentada.

Regulamentação da opção

A regulamentação editada em 2026 esclareceu que, na segunda hipótese, **não será necessário realizar previamente o protocolo ou upload do contrato perante a Receita Federal ou o Comitê Gestor do IBS** (Decreto nº 12.955/2026, art. 463; Resolução CGIBS nº 6/2026, art. 463).



A opção pelo regime especial deverá ser formalizada **por meio da emissão do primeiro documento fiscal relativo à locação, cessão ou arrendamento**, que indicará o tratamento tributário específico correspondente ao regime do art. 487 da LC nº 214/2025.

O contrato deverá permanecer arquivado pelo contribuinte durante o prazo legal, para apresentação à Administração Tributária caso venha a ser solicitado.

A opção, uma vez exercida, será irretratável durante todo o período de vigência do contrato.

NFS-e de locação de imóveis

No âmbito da implementação dos documentos fiscais da Reforma Tributária, foi criada classificação específica para as operações imobiliárias: **99.03.01 – Locação de Bens Imóveis**. Também foi instituída classificação tributária própria para as operações submetidas ao regime de transição do art. 487.

De acordo com o cronograma atualmente estabelecido pela Receita Federal e pelo Comitê Gestor do IBS, a emissão da **NFS-e relativa às operações de locação, cessão onerosa e arrendamento de imóveis está prevista para 1º de dezembro de 2026** (Ato Conjunto RFB/CGIBS nº 4, de 30/07/2026).

Essa data passa, portanto, a ser particularmente relevante para os contribuintes que pretendam utilizar o regime de transição.

Providências recomendadas

Será importante, antes do início da emissão dos novos documentos fiscais:

- identificar os contratos que atendem aos requisitos do art. 487 da LC nº 214/2025;
- confirmar a existência de documentação apta a comprovar a data da contratação;
- avaliar economicamente a conveniência da opção pelo regime de 3,65%;
- parametrizar os sistemas fiscais para que o primeiro documento fiscal de cada contrato elegível seja emitido já com a opção pelo regime especial; e
- manter os respectivos contratos e documentos comprobatórios devidamente arquivados.

O ponto merece atenção porque a regulamentação vincula o exercício da opção ao primeiro documento fiscal da operação. Assim, a emissão inicial utilizando tratamento tributário diverso poderá gerar discussão quanto à possibilidade de posterior ingresso no regime especial.

Nosso escritório permanece à disposição para revisar os contratos existentes, avaliar sua elegibilidade ao regime de transição e auxiliar na preparação para as novas obrigações fiscais previstas para dezembro de 2026.

