Terca-Feira, 10 de Novembro de 2026

O impacto fiscal na locação imobiliária

Antes da Reforma Tributária as pessoas físicas que tinham imóveis para locação apenas pagavam Imposto de Renda.

A locação realizada por elas nunca esteve sujeita ao ISS, à Contribuição ao PIS ou à COFINS.

Então o aluguel, ao contrário da prestação de serviços ou da atividade empresarial tradicional, permaneceu historicamente fora do campo da tributação sobre o consumo.

Porém, a legislação que regulamentou a Reforma Tributária passou a prever situações específicas em que pessoas físicas que exploram atividades imobiliárias passarão a ser consideradas contribuintes do Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) e da Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS), os novos tributos sobre o consumo que substituirão, entre outros, a Contribuição ao PIS, a COFINS, o ICMS e o ISS.

Na prática, o legislador procurou distinguir o pequeno investidor imobiliário daquele que desenvolve atividade de locação de forma profissional e organizada, muitas vezes em condições econômicas semelhantes às de empresas do setor. Para isso, a lei estabeleceu dois critérios objetivos de enquadramento.

O primeiro exige a presença simultânea de dois requisitos: receita anual superior a R$ 240 mil com operações de locação no ano anterior e exploração de mais de três imóveis distintos.

Portanto, não basta possuir vários imóveis nem tampouco receber aluguéis elevados de um único bem.

Assim, para que a incidência do IBS e da CBS ocorra nessa hipótese, é necessário que os dois requisitos estejam presentes ao mesmo tempo.

A título de exemplo, se alguém que possua vários apartamentos alugados, mas obtenha receita anual inferior ao limite legal, também permanecerá fora do regime.

De todo modo, denota-se que a Reforma Tributária resulta no aumento do ônus fiscal, uma vez que antes a atividade de locação não era fato gerador de qualquer tributo, mas apenas a renda obtida, repita-se.

A verdade é que qualquer operação com bens e serviços será objeto de incidência tributária, salvo quando expressamente excluída da incidência fiscal.

A pergunta que sempre faço é se realmente os parlamentares que aprovaram a Reforma Tributária analisaram de forma pormenorizada o impacto que tal alteração resultará para os contribuintes, principalmente para as pessoas físicas, até porque é certo que o ônus fiscal será repassado no preço da locação, vindo com isso, potencializar o aumento dos índices inflacionários.

Victor Humberto Maizman é Advogado e Consultor Jurídico Tributário, Professor de Direito Tributário, ex-Membro do Conselho de Contribuintes do Estado de Mato Grosso e do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais da Receita Federal/CARF