

ADM 253 – 20/08/2026

BOLETIM

046/2026

Aluguel e venda de imóveis na Reforma Tributária: quem precisa emitir nota fiscal e a partir de quando

O que muda com a Reforma Tributária?

A Reforma Tributária substitui PIS, Cofins, ICMS e ISS por dois novos tributos sobre o consumo: a CBS, federal, e o IBS, de Estados e Municípios. As regras estão na Emenda Constitucional nº 132/2023 e na Lei Complementar nº 214/2025, alterada pela Lei Complementar nº 227/2026.

Com a Reforma, determinadas operações com imóveis realizadas por contribuintes do IBS e da CBS passam a ser formalizadas por notas fiscais eletrônicas específicas. O aluguel, a cessão onerosa e o arrendamento passam a ser documentados pela NFS-e, a nota fiscal de serviços de padrão nacional.

A venda do imóvel passa a ser documentada pela NF-e ABI, modelo 77, criada para as operações imobiliárias. Contrato, recibo e escritura continuam existindo, mas deixam de ser suficientes para quem é contribuinte.

O ponto de partida é sempre o mesmo: só emite nota fiscal quem é contribuinte. A empresa que atua com imóveis é contribuinte em qualquer situação. A pessoa física só é contribuinte se ultrapassar os limites previstos na lei, explicados a seguir.

As notas fiscais terão campos para identificar o imóvel e a operação, incluindo, conforme o documento e o tipo de operação, o Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB), a matrícula ou transcrição, o cartório de registro, a identificação das partes, o valor da operação e os dados necessários à apuração do IBS e da CBS.

As datas de início foram fixadas pelo Ato Conjunto RFB/CGIBS nº 4, de 30 de julho de 2026. Depois disso, o Decreto nº 13.075, de 21 de julho de 2026, e a Resolução CGIBS nº 13/2026 confirmaram que, para a pessoa física contribuinte, tanto o CNPJ quanto a emissão das notas fiscais começam apenas em 1º de janeiro de 2027.

Quando o proprietário pessoa física vira contribuinte?



A pessoa física se torna contribuinte do IBS e da CBS exercer atividade imobiliária com habitualidade ou faturamento relevante, como em locações que superam R\$ 240 mil anuais somados a mais de três imóveis, ou receita corrente acima de R\$ 288 mil no ano.

A lei fixa limites objetivos. Enquanto o proprietário fica abaixo deles, não há mudança. Os valores são atualizados pelo IPCA desde a publicação da Lei Complementar nº 214/2025, de modo que o montante aplicável a cada ano é o valor corrigido.

Operação	Pelo ano anterior	Pelo ano em curso
Aluguel, cessão onerosa e arrendamento	Recebeu mais de R\$ 240.000,00 no ano anterior e tinha mais de 3 imóveis distintos. As duas condições precisam ocorrer juntas	Recebeu mais de R\$ 288.000,00 no próprio ano, valor que corresponde ao limite acrescido de 20%. Aqui não importa o número de imóveis
Venda de imóveis	Vendeu ou cedeu direitos de mais de 3 imóveis distintos, adquiridos há menos de 5 anos	Ultrapassou o mesmo parâmetro no curso do ano, sem margem de tolerância
Venda de imóvel construído pelo próprio proprietário	Vendeu mais de 1 imóvel construído por ele nos 5 anos anteriores	Mesmo parâmetro, verificado no ano em curso

Na primeira coluna, os dois requisitos do aluguel são cumulativos, ou seja, receita acima do limite e mais de 3 imóveis. Já a regra dos R\$ 288.000,00 vale apenas para aluguel, cessão onerosa e arrendamento, e olha somente o valor recebido no ano. Por isso, quem tem poucos imóveis e aluguéis altos pode virar contribuinte no meio do ano, o que torna importante acompanhar os recebimentos mês a mês.

Quem fica abaixo dos limites não é contribuinte, não emite nota fiscal e continua declarando os aluguéis no imposto de renda, pelo carnê-leão ou por retenção na fonte, e o ganho de capital nas vendas, como já ocorre hoje.

A partir de quando a pessoa física contribuinte precisa emitir nota

- 1º de janeiro de 2027: início da obrigatoriedade de emitir as notas fiscais das operações com imóveis e de estar inscrito no CNPJ, conforme o Decreto nº 13.075/2026 e a Resolução CGIBS nº 13/2026;
- Até 31 de dezembro de 2026: permanecem válidos os mecanismos hoje utilizados para identificação fiscal da pessoa física, sem exigência de CNPJ;

- A inscrição no CNPJ tem finalidade apenas cadastral. Não transforma o proprietário em empresa, não altera a natureza jurídica dele e não muda a tributação pelo imposto de renda. Ter um imóvel alugado, por si só, não obriga a se inscrever;
- A Receita Federal e o Comitê Gestor do IBS informaram que estão desenvolvendo uma solução simplificada para essa inscrição.



Quem é contribuinte sendo pessoa jurídica?

Toda empresa que atua com imóveis é contribuinte, sem valor mínimo de receita nem número mínimo de imóveis. Isso inclui a holding patrimonial que administra bens próprios, a incorporadora, a loteadora, a construtora, a imobiliária que administra ou intermedia locações e a sociedade de propósito específico.

Datas de início

- 3 de agosto de 2026: passou a ser exigido o preenchimento dos campos de IBS e CBS na NF-e, NFC-e, CT-e, CT-e OS, MDF-e, GTV-e, NF3e, DC-e e NFS-e Via, aplicável às demais operações da empresa;
- 1º de outubro de 2026: NFS-e dos serviços em geral, NfCom, DIR e eventos de tabela da DeRE, o que alcança a administração e a intermediação imobiliária;
- 15 de novembro de 2026: eventos periódicos mensais da DeRE, com a primeira entrega referente a outubro de 2026;
- 1º de dezembro de 2026: NFS-e do aluguel, da cessão onerosa e do arrendamento de imóveis e NF-e ABI, modelo 77, na venda de imóveis;
- 1º de janeiro de 2027: documentos fiscais das empresas optantes pelo Simples Nacional, Duimp e NF-e de importação e demais eventos da DeRE.

O Ato Conjunto RFB/CGIBS nº 4/2026 também previu a publicação de um programa de conformidade para a emissão de documentos fiscais no ano de 2026. Tal programa foi oficialmente publicado através do Ato Conjunto RFB/CGIBS nº 5, ocasião que foi oficialmente nomeado como Programa Nacional de Conformidade Tributária (PNCT).

Alíquotas do período de transição e contratos antigos

A alíquota estimada para 2027 é de 27,91% sobre a receita bruta. Com as reduções do setor imobiliário (70% para aluguel, 50% para venda) e os abatimentos legais, o aluguel residencial sai a aproximadamente 8,37% e as operações com redução de 50% a 13,96%. Esses percentuais são estimativa, não definitiva.

Até fim de 2026, o IBS e CBS ainda estão em teste, com dispensa de recolhimento para quem cumpre as obrigações acessórias. A partir de 2027, a CBS será efetivamente cobrada.

Para contratos firmados até 16 de janeiro de 2025 existe regime especial: tributação de 3,65% sobre receita até o fim do prazo original (máximo 31 de dezembro de 2028 para residenciais). Aplica-se aos contratos com prazo determinado, comprovados conforme art. 487 da LC 214/2025. Nesse regime não há aproveitamento de crédito e o redutor social não se aplica.

Cronograma de adequação

Prazo	Providência	A quem se aplica
Agosto e setembro de 2026	Levantar a carteira de imóveis e o valor recebido por contrato, com o resultado de 2025 e o acumulado de 2026	Pessoa física, para conferir os limites da lei; empresa, para separar as receitas por tipo de operação
Setembro e outubro de 2026	Obter o CIB dos imóveis e conferir matrícula, área e endereço	Pessoa física e empresa, porque são dados exigidos nas notas fiscais
Outubro de 2026	Ajustar sistemas de emissão e de cobrança, com os códigos de tributação, as reduções e os abatimentos	Empresas e administradoras de imóveis, além da pessoa física com carteira relevante
Outubro e novembro de 2026	Revisar cláusulas de reajuste, de repasse de tributos e de encargos cobrados em separado	Pessoa física e empresa, com atenção aos contratos que seguem vigentes em 2027
1º de dezembro de 2026	Início da emissão da NFS-e do aluguel e da NF-e ABI da venda, com conferência das notas autorizadas	Empresas do regime regular
Até dezembro de 2026	Preparação cadastral e testes, conforme a disponibilidade dos ambientes e as orientações da Receita Federal e do Comitê Gestor	Pessoa física que se enquadra como contribuinte

Prazo	Providência	A quem se aplica
1º de janeiro de 2027	Início da obrigatoriedade de inscrição no CNPJ e de emissão das notas fiscais pela pessoa física contribuinte, e início da emissão pelas empresas do Simples Nacional	Pessoa física contribuinte e empresas optantes pelo Simples Nacional
Controle mensal permanente	Acompanhar o valor acumulado de aluguéis no ano e o número de imóveis	Pessoa física, porque o enquadramento pode ocorrer no curso do próprio ano

As normas sobre o tema são recentes e vêm sendo alteradas com frequência, como mostra a própria prorrogação das obrigações da pessoa física. Prazos e procedimentos podem mudar. As informações consideram as normas publicadas até 19 de agosto de 2026.

Fontes:

Lei Complementar nº 214, de 16 de janeiro de 2025, com as alterações da Lei Complementar nº 227, de 2026. Acessível em:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp/lcp214.htm

Decreto nº 12.955, de 29 de abril de 2026. Acessível em:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2023-2026/2026/decreto/d12955.htm

Decreto nº 13.075, de 21 de julho de 2026. Acessível em:

<https://www2.camara.leg.br/legin/fed/decret/2026/decreto-13075-21-julho-2026-799662-publicacaooriginal-180556-pe.html>

Comitê Gestor do IBS. Resolução CGIBS nº 6, de 30 de abril de 2026; Resolução CGIBS nº 13, de 22 de julho de 2026; e Resolução CGIBS nº 14, de 29 de julho de 2026. Acessíveis em: <https://www.cgibs.gov.br/resolucoes>

Receita Federal do Brasil e Comitê Gestor do IBS. Ato Conjunto RFB/CGIBS nº 4, de 30 de julho de 2026, publicado no Diário Oficial da União de 31 de julho de 2026. Acessível em: <https://www.legisweb.com.br/legislacao/?id=498712>

Secretaria Executiva do Comitê Gestor da NFS-e. Nota Técnica SE/CGNFS-e nº 009, de 4 de junho de 2026, e informações do Portal da NFS-e de julho de 2026. Acessível em: <https://www.gov.br/nfse/pt-br/noticias/publicada-a-nota-tecnica-009-da-nfs-e>

Ato conjunto RFB/CGIBS Nº 5, de 12 de agosto de 2026. Acessível em:

<https://www.cgibs.gov.br/upload/arquivos/202608/13065932-ato-conjunto-rfb-cgibs-n-c2-ba-5-2026-regulamenta-o-programa-nacional-de-conformidade-tributaria-docx-assinado.pdf>

Piracicaba, 19 de agosto de 2026.

CRIVELARI & PADOVEZE ADVOCACIA EMPRESARIAL
INGRID GABRIELI GOMES LEITE
OAB/SP 510.010
NÚCLEO JURÍDICO TRIBUTÁRIO