



Circular

NOVA REGRA EM 2026 **TRIBUTAÇÃO DE ALUGUÉIS** **DE PESSOA FÍSICA**

Prezados Clientes,

A Reforma Tributária, regulamentada pela Lei Complementar nº 214/2025, trará mudanças relevantes na tributação de aluguéis recebidos por pessoas físicas a partir de 01/01/2026. A seguir, apresentamos um resumo dos principais pontos.

1. Incidência de CBS e IBS sobre aluguéis

A partir de 2026, determinados locadores passarão a recolher **CBS** e **IBS**, além do Imposto de Renda mensal via Carnê-Leão. Essa exigência não alcança todos os contribuintes, **apenas os que atingirem os limites** definidos em lei.

2. Quem será tributado

A tributação só ocorrerá quando o locador cumprir dois requisitos cumulativos, enquadrando em um dos seguintes critérios:

- Receber **acima de R\$ 240 mil no ano anterior**, com renda proveniente de **mais de três imóveis**, ou;
- Receber mais de **R\$ 288 mil no próprio ano-calendário**, independentemente da quantidade de imóveis locados.

Exemplos:

Receber **R\$ 270 mil de um imóvel** não gera CBS/IBS.

Ter **cinco imóveis alugados** e renda anual de **R\$ 150 mil** também não gera tributação.

3. Alíquota efetiva

Embora a alíquota de referência do IVA (CBS + IBS) seja estimada entre 26,5% e 28%, a locação residencial conta com:

- **Redução de 70% da base de cálculo,**
- O que resulta em uma alíquota efetiva aproximada entre **8% e 10%,**
- Além da dedução de **R\$ 600 por imóvel residencial alugado.**

Exemplo prático com redução:

Uma pessoa física que recebe **R\$ 22 mil por mês** terá **70% desse valor excluído**, restando **R\$ 6,6 mil tributáveis**. Com alíquota de **28%**, o imposto devido será de **R\$ 1.848**, resultando em uma carga efetiva aproximada de 8,4% sobre o valor total do aluguel.

4. Fiscalização reforçada

A Receita Federal ampliará o cruzamento de dados por meio do **Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB)** e do **Sinter**, permitindo verificar inconsistências entre informações declaradas por locadores, locatários, cartórios, bancos e prefeituras.

5. Impacto específico para casais com múltiplas empresas

- **Locador:** multa de 75% a 150% sobre valores omitidos e possibilidade de responsabilização criminal.
- **Locatário:** multa de até 20% e perda de deduções no IR.

Para apoiar nossos clientes neste novo cenário tributário, a Progresso Contabilidade permanece à disposição para esclarecer quaisquer dúvidas, analisar casos individuais e orientar sobre as melhores práticas de conformidade. As mudanças trazidas pela Reforma exigem atenção redobrada, mas você não precisa enfrentá-las sozinho: nossa equipe está preparada para oferecer suporte completo e garantir segurança, precisão e tranquilidade no cumprimento das novas regras.





PROGRESSO

contabilidade

Rua Luísa Diniz Ferreira, 100, Parque São Pedro, Belo Horizonte/MG
contato@progressocontabilidade.com.br
(31) 3279-1144