

IBS e CBS na Locação Comercial: Impactos da Reforma Tributária e Estratégias de Otimização Fiscal

Impacto da Reforma Tributária (LC 214/2025) na tributação da locação de imóveis comerciais próprios por pessoas jurídicas: Análise Abrangente e Estratégias de Otimização Fiscal





PROF. MSC. LEANDRO ATILIO RIGO

É PROFESSOR E CONSULTOR

Impacto da Reforma Tributária (LC 214/2025) na tributação da locação de imóveis comerciais próprios por pessoas jurídicas: Análise Abrangente e Estratégias de Otimização Fiscal.

Resumo

O objetivo deste artigo é analisar os impactos da Emenda Constitucional no 132/2023 e da Lei Complementar no 214/2025 na tributação da locação de imóveis comerciais próprios por pessoas jurídicas. Utiliza-se metodologia analítico-normativa, com exame dos dispositivos legais do IBS e da CBS, complementada por simulações comparativas entre o sistema atual (Lucro Presumido) e o novo regime no período de transição de 2027 a 2033. Foram avaliados fato gerador, base de cálculo, alíquotas, regime de créditos e operacionalização via split payment. Os resultados indicam que, sem reestruturação operacional, a carga tributária efetiva pode atingir 16,21% em 2033, acima dos 12,53% verificados no sistema atual. Entretanto, com reorganização contratual, segregação de despesas e aproveitamento estratégico de créditos, a alíquota efetiva pode ser reduzida para aproximadamente 6,97% ao final da transição. Conclui-se que a reforma impõe desafios relevantes, mas também cria oportunidades concretas de otimização fiscal e ganho de competitividade, desde que haja planejamento tributário estruturado e gestão ativa dos créditos.

Palavras-chave: Reforma Tributária; Lei Complementar no 214/2025; IBS e CBS; Locação de Imóveis Comerciais; Não Cumulatividade; Créditos Tributários; Planejamento Tributário; Split Payment; Lucro Presumido; Otimização Fiscal.

Abstract

This article analyzes the impacts of Constitutional Amendment No. 132/2023 and Complementary Law No. 214/2025 on the taxation of commercial real estate leasing carried out by legal entities in Brazil. An analytical-normative methodology is adopted, examining the legal framework of the new Goods and Services Tax (IBS) and the Contribution on Goods and Services (CBS), complemented by comparative simulations between the current system (Presumed Profit regime) and the new model during the transition period (2027–2033). The study evaluates taxable events, tax bases, rates, input credit mechanisms, and the operationalization of the split payment system. Results indicate that, without operational restructuring, the effective tax burden may rise to 16.21% by 2033, compared to the current 12.53%. However, through contractual reorganization, expense segregation, and strategic management of tax credits under the full non-cumulative system, the effective rate may be reduced to approximately 6.97% by the end of the transition period. The findings suggest that the tax reform represents both a compliance challenge and a strategic opportunity for tax optimization and competitiveness in the commercial real estate sector.

Keywords: Tax Reform; Complementary Law No. 214/2025; IBS and CBS; Commercial Real Estate Leasing; Non-Cumulativity; Tax Credits; Tax Planning; Split Payment; Presumed Profit Regime; Tax Optimization.

[1] MESTRE EM CONTABILIDADE E FINANÇAS PELA UFPR, DOUTORANDO EM CONTABILIDADE E FINANÇAS PELA UFMG. BOLSISTA FAPEMIG - FUNDAÇÃO DE AMPARO À PESQUISA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Introdução

A promulgação da Emenda Constitucional no 132/2023 e, subsequentemente, da Lei Complementar no 214/2025, marca um divisor de águas no sistema tributário brasileiro.

Conhecida como a

"Reforma Tributária do Consumo", ela visa simplificar o complexo arcabouço fiscal do país, substituindo cinco tributos atuais (PIS, COFINS, IPI, ICMS e ISS) por dois novos: a Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS) de competência federal e o Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), de competência compartilhada entre Estados e Municípios.

Este trabalho se propõe a analisar profundamente os impactos dessas novas diretrizes fiscais sobre o setor de locação de imóveis comerciais próprios por pessoas jurídicas

. Serão analisadas as definições de fato gerador, base de cálculo, alíquotas, regimes de crédito e disposições transitórias, com o intuito de subsidiar empresas e profissionais na adaptação e otimização de suas operações frente ao novo cenário fiscal.

Compreender as nuances da nova legislação, suas alíquotas, bases de cálculo e, especialmente, o regime de créditos, é fundamental para que empresas do setor de locação de imóveis comerciais próprios por pessoas jurídicas, possam adaptar suas estratégias, otimizar sua carga tributária e garantir a conformidade legal. A transição para o novo modelo representa tanto um desafio de adaptação quanto uma oportunidade de reestruturação fiscal para o setor.

Serão explorados os dispositivos legais pertinentes à locação, o regime de créditos, a base de cálculo e as alíquotas aplicáveis, além de um caso hipotético. O foco recairá sobre o arcabouço normativo estabelecido pela LCP 214/2025, com destaque para as estratégias contratuais e as otimizações fiscais possíveis para empresas locadoras.



A Reforma Tributária, materializada pela Lei Complementar no 214/2025, representa um dos mais ambiciosos esforços de modernização do sistema tributário brasileiro nas últimas décadas.

Com a unificação de diversos tributos sobre o consumo na forma do Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) e da Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS), o panorama fiscal do país experimenta uma transformação substancial. Dentre os setores significativamente afetados por essa reestruturação, a locação de imóveis comerciais próprios por pessoas jurídicas, emerge como um campo de análise crucial, dada a sua relevância econômica e as particularidades de sua tributação anterior.

Um diferencial crítico da LCP 214/2025 é a transição para um modelo de crédito financeiro condicionado. Diferente do sistema atual, onde o crédito muitas vezes decorre da simples entrada da mercadoria ou serviço, no novo regime o aproveitamento do crédito pelo locatário está intrinsecamente ligado ao efetivo recolhimento do tributo pelo locador.

Este controle será operacionalizado pelo mecanismo de Split Payment, onde o pagamento do aluguel dispara a segregação automática da parcela correspondente ao IBS e à CBS. Para as empresas de locação de imóveis próprios, isso exige uma integração sistêmica rigorosa para garantir que o tributo seja destacado e pago no momento da liquidação financeira, assegurando a idoneidade dos créditos para seus clientes e evitando contingências comerciais.

Historicamente, a locação de imóveis enfrentava um regime tributário fragmentado, com tratamento distinto em diversas esferas e jurisprudência consolidada que, por vezes, excluía determinadas incidências.

A reforma promove uma pacificação quanto à base de incidência na locação. Enquanto o sistema anterior era marcado por disputas judiciais, exemplificadas pela Súmula Vinculante no 31 do STF, que afastava o ISS das locações de bens móveis por não configurarem 'obrigação de fazer', a nova estrutura de IBS e CBS adota o conceito de incidência sobre o 'consumo de bens e direitos'.

Ao integrar a locação de imóveis comerciais no campo de incidência de forma expressa, a LCP 214/2025 elimina a zona cinzenta entre locação e serviço, substituindo a insegurança jurídica por uma carga tributária que, embora existente, é plenamente compensável através do sistema de não cumulatividade plena, exigindo uma reavaliação estratégica por parte dos agentes envolvidos.

	Dimensão de Comparação	Sistema Anterior	Novo Sistema IBS/CBS
1	Estrutura Geral	Múltiplos tributos sobre consumo (PIS, COFINS, IPI, ICMS, ISS).	Tributo sobre Bens e Serviços (IBS) e Contribuição Social sobre Bens e Serviços (CBS).
2	Tributos Federais	PIS, COFINS, IPI.	CBS (fusão de PIS/COFINS/IPI).
3	Tributos Estaduais/ Municipais	ICMS (estadual) e ISS (municipal).	IBS (fusão de ICMS/ISS).
4	Cumulatividade	Parcialmente cumulativo (PIS/COFINS não-cumulativo, IPI/ICMS/ISS com créditos limitados).	Totalmente não-cumulativo (crédito financeiro amplo).
5	Bases de Cálculo	Bases distintas para cada tributo, gerando 'tributação em cascata'.	Base ampla e única para bens e serviços, sem 'tributação em cascata'.
6	Alíquotas	Múltiplas alíquotas por tributo, setor e estado/município.	Alíquotas uniformes (padrão, reduzida e zero) para IBS e CBS.
7	Aspectos Operacionais	Complexidade na apuração, declaração e recolhimento de múltiplos tributos.	Simplificação na apuração e recolhimento, com um único imposto por esfera.
8	Impacto em Arrendadores	Variações na tributação de arrendamento mercantil e locação de bens.	Maior clareza e uniformidade na tributação de arrendamento e locação.
9	Regime de Créditos	Créditos restritos e complexos, gerando acúmulo e contencioso.	Crédito amplo e imediato para todas as aquisições de bens e serviços.
10	Regime de Débitos	Débitos calculados sobre vendas de bens e serviços, com regras variadas.	Débitos calculados sobre vendas de bens e serviços, com regras unificadas.
11	Incidência	Incidência na origem (onde o bem é produzido/serviço prestado).	Incidência no destino (onde o bem é consumido/serviço utilizado).
12	Competência	Competência da União, Estados e Municípios para seus respectivos tributos.	Competência compartilhada para IBS (Estados/Municípios) e CBS (União).
13	Base Legal	Constituição Federal, Leis Complementares, Leis Ordinárias, Decretos.	Emenda Constitucional, Leis Complementares e regulamentos específicos.
14	Administração	Múltiplos órgãos fiscais (Receita Federal, Secretarias de Fazenda Estaduais/Municipais).	Conselho Federativo do IBS e Receita Federal para CBS.
15	Contencioso	Alto volume de litígios fiscais devido à complexidade e divergências de interpretação.	Redução esperada do contencioso pela simplificação e uniformidade.
16	Transparência	Baixa transparência do custo tributário embutido nos preços.	Maior transparência do custo tributário, com destaque nas notas fiscais.
17	Simplicidade	Sistema extremamente complexo e burocrático.	Sistema mais simples e racionalizado.
18	Neutralidade	Não neutro, distorcendo decisões econômicas e alocação de recursos.	Mais neutro, sem distorcer decisões de investimento e produção.
19	Competitividade	Prejudica a competitividade das empresas brasileiras no mercado global.	Aumenta a competitividade das empresas, especialmente exportadoras.
20	Exportações	Dificuldade na recuperação de créditos, onerando exportações.	Desoneração total das exportações, com crédito financeiro pleno.
21	Serviços	Tributação de ISS com regras municipais diversas e PIS/COFINS.	Tributação unificada de serviços via IBS e CBS.
22	Transição	Sistema em vigor até a implementação total do novo modelo.	Período de transição gradual de 2027 a 2033.



Para os casos que serão afetados pelos novos dispositivos a partir do ano de 2027, estamos sugerindo que seja mudado a sistemática de tributação, pois mesmo tributando pelo Lucro Presumido, com a criação do CBS e IBS, haverá uma majoração na alíquota desses tributos, mas em contrapartida será permitido o crédito de tributos sobre quase todas as aquisições que a empresa efetuar e isso muda o jogo, sendo possível bem administrado e mudando algumas gestões dos processos até hoje realizados, inclusive reduzir a carga tributária.

Créditos permitidos pela LCP 214/2025

A Lei Complementar no 214/2025 estabelece, no âmbito do novo regime de tributação sobre o consumo, critérios objetivos para a apropriação de créditos vinculados às despesas necessárias à atividade econômica



Tabela - Créditos permitidos pela LCP 214/2025

Despesa incluída no aluguel	Gera crédito para locatário?	Gera débito para locador?	Observações
Água e Esgoto	✓ Sim	✓ Sim (base reduzida)	Quando usada em imóvel operacional
Aluguel de imóveis para operação	✓ Sim	✓ Sim (base reduzida)	Se o imóvel for usado na atividade da empresa
Combustíveis (veículos operacionais)	✓ Sim	✓ Sim (base reduzida)	Se os veículos forem usados na atividade econômica
Condomínio	⚠ parcial	✓ Sim (base reduzida)	Não gera crédito, exceto se houver serviços destacados com nota fiscal
Energia elétrica	✓ Sim	✓ Sim (base reduzida)	Desde que vinculada à atividade econômica
Honorários contábeis e jurídicos	✓ Sim	✓ Sim (base reduzida)	Desde que vinculados à atividade empresarial
Internet/telefonia	✓ Sim	✓ Sim (base reduzida)	Para uso empresarial
IPTU	✗ Não	✗ Não	tributo patrimonial – vedado pelo Art. 20, IV da LCP 214/2025
IPVA	✗ Não	✗ Não	tributo patrimonial – vedado pelo Art. 20, IV da LCP 214/2025
Manutenção de veículos da empresa	✓ Sim	✓ Sim (base reduzida)	Inclui peças, revisão, pneus etc.
Materiais de escritório	✓ Sim	✓ Sim (base reduzida)	Papel, toner, canetas etc., usados na operação
Multas (trânsito, fiscais, contratuais)	✗ Não	✗ Não	Vedadas expressamente pelo Art. 20, IV
Publicidade e propaganda	✓ Sim	✓ Sim (base reduzida)	Desde que vinculados à atividade empresarial
Seguro de imóveis operacionais	✓ Sim	✓ Sim (base reduzida)	Para imóveis usados na atividade da empresa
Seguro de veículos operacionais	✓ Sim	✓ Sim (base reduzida)	Desde que os veículos sejam usados na operação
Seguro do imóvel	✓ Sim	✓ Sim (base reduzida)	Imóvel operacional
Serviços de limpeza e segurança	✓ Sim	✓ Sim (base reduzida)	Desde que contratados com nota fiscal

De modo geral, despesas operacionais como aluguel de imóveis utilizados na atividade empresarial, energia elétrica, água e esgoto, combustíveis, manutenção de veículos, materiais de escritório, serviços de limpeza e segurança, honorários contábeis e jurídicos, internet, telefonia, publicidade e seguros vinculados à operação geram direito a crédito para o locatário ou tomador, ao mesmo tempo em que ensejam débito para o fornecedor ou locador, ainda que, em determinadas hipóteses, com base de cálculo reduzida.

Por outro lado, a lei veda expressamente a geração de créditos em relação a tributos patrimoniais, como IPTU e IPVA, bem como multas de qualquer natureza, conforme disposto no art. 20, IV. Algumas despesas, como condomínio, admitem creditamento apenas parcial, quando houver serviços destacados em documento fiscal próprio. O critério central, portanto, é a vinculação direta da despesa à atividade econômica do contribuinte, reforçando a lógica da não cumulatividade ampla, porém condicionada, instituída pela nova sistemática.

Para a elaboração das simulações, parte-se da premissa de que a empresa permanecerá enquadrada no regime do Lucro Presumido, tanto no cenário atual quanto no contexto pós-Reforma Tributária. Considera-se uma receita anual de aluguel de R\$ 1.200.000,00. No modelo vigente, apenas o valor do aluguel integra a receita tributável, sendo as despesas operacionais (água, energia, internet, limpeza PJ e outras), estimadas em R\$ 360.000,00, cobradas diretamente em nome do inquilino, além de R\$ 100.000,00 de despesas administrativas suportadas pela empresa.

A margem de presunção para fins de IRPJ e CSLL corresponde a 32% sobre a receita bruta. No cenário pós-reforma, adota-se como premissa que o aluguel e as despesas passarão a ser cobrados conjuntamente na nota fiscal, permitindo a apropriação de créditos sobre despesas vinculadas à atividade econômica, o que altera a sistemática de incidência dos tributos sobre o consumo, mantendo-se, contudo, a lógica do Lucro Presumido para os tributos sobre o lucro.

Tabela - Premissas utilizadas nos Cálculos e Simulações

FORMA DE COBRANÇA DE HOJE ATRAVÉS DO LUCRO PRESUMIDO			Após Reforma Tributária
Regime Tributário:	Lucro Presumido		Lucro Presumido
Receita de Aluguel (anual)	R\$ 1.200.000,00	Somente o Valor do Aluguel. Despesas cobradas em nome do Inquilino.	Aluguel e Despesas serão cobrados na Nota Fiscal.
Despesas (Água, Energia, Internet, Limpeza PJ, Outros)	360.000,00		
Despesas Administrativas	100.000,00		
Margem de Lucro Presumido para Aluguéis (IRPJ/CSLL):	32% sobre a receita bruta.		

A presente simulação por período tem por objetivo demonstrar a carga tributária incidente no Sistema Atual, considerando o regime do Lucro Presumido, no horizonte de 2026 a 2033.

No modelo vigente, PIS (0,65%) e COFINS (3,00%) incidem sobre 100% da receita bruta, enquanto o ISS é isento nas hipóteses de locação de bens imóveis próprios por pessoa jurídica, conforme a Lei Complementar no 116/2003.

Tabela - Simulação por Período e Análise de Impacto.

SISTEMA ATUAL (LUCRO PRESUMIDO)													
	Base de Cálculo 100%			Base de Cálculo 32%									
Ano	Base de Cálculo 100%			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033		
		PIS	0,65%	7.800,00	7.800,00	7.800,00	7.800,00	7.800,00	7.800,00	7.800,00	7.800,00	Lei nº 10.637/2002 Artigo 8º	
		COFINS	3,00%	36.000,00	36.000,00	36.000,00	36.000,00	36.000,00	36.000,00	36.000,00	36.000,00	Lei nº 10.833/2003 Artigo 8º	
		ISS	2,00% A 5,00%	ISENTO DO ISS OS SERVIÇOS DE LOCAÇÃO DE BENS IMÓVEIS, QUANDO O LOCADOR É PESSOA JURÍDICA E O IMÓVEL É DE SUA PROPRIEDADE									Lei Complementar nº 116/2003 Artigo 2º sº 3º
		IRPJ	(15% s/ 32% LP)	57.600,00	57.600,00	57.600,00	57.600,00	57.600,00	57.600,00	57.600,00	57.600,00	Lei nº 9.249/1995, art. 19º	
Sistema Atual (Lucro Presumido)	Base de Cálculo 32%	IRPJ Adicional 10%	15% s/32% LP quando lucro for maior que R\$ 20.000,00	14.400,00	14.400,00	14.400,00	14.400,00	14.400,00	14.400,00	14.400,00	14.400,00	Lei nº 9.249/1995, art. 20, sº 2º	
		CSLL	(9% s/ 32% LP)	34.560,00	34.560,00	34.560,00	34.560,00	34.560,00	34.560,00	34.560,00	34.560,00	Lei nº 9.249/1995, art. 21º	
		Total Atual		150.360,00	150.360,00	150.360,00	150.360,00	150.360,00	150.360,00	150.360,00	150.360,00		
		Alíquota Efetiva		12,53%	12,53%	12,53%	12,53%	12,53%	12,53%	12,53%	12,53%		

Para os tributos sobre o lucro, aplica-se a presunção de 32% sobre a receita bruta para fins de IRPJ e CSLL, com incidência de 15% de IRPJ sobre a base presumida, adicional de 10% quando ultrapassado o limite legal, e 9% de CSLL, nos termos da Lei no 9.249/1995.

A carga tributária anual totaliza R\$ 150.360,00, resultando em uma alíquota efetiva aproximada de 12,53% sobre a receita, mantendo-se constante ao longo dos períodos analisados.

Na simulação do Novo Sistema (Reforma Tributária) mantendo-se a mesma lógica operacional atual (“repetindo o que se faz até agora”), considera-se a incidência estimada de CBS e IBS à alíquota efetiva combinada de 26,5%, com redução de 70% para a atividade de locação, conforme o art. 261 da LC no 214/2025. A CBS (8,8%) e o IBS (17,7%) passam a incidir gradualmente ao longo do período de transição (2026–2033), enquanto o IRPJ e a CSLL permanecem apurados pelo Lucro Presumido, com base de 32% sobre a receita.

Observa-se que, mesmo sem alteração estrutural nas operações, a carga bruta aumenta ao longo da implementação do IBS; contudo, a apropriação dos créditos permitidos reduz o montante efetivamente devido, resultando em alíquotas efetivas inferiores às inicialmente projetadas, especialmente nos primeiros anos, ainda que haja elevação mais significativa ao final do período de transição.

Tabela - Premissas utilizadas nos Cálculos e Simulações

NOVO SISTEMA (REFORMA TRIBUTÁRIA) - "Repetindo o que se faz até agora"											
Ano			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
NOVO SISTEMA (REFORMA TRIBUTÁRIA - ESTIMADO)	Alíquota Efetiva CBS/IBS - Estimada em 26,5%		LOCAÇÃO ALÍQUOTA REDUZIDA EM 70% ART. 261 DA LCP 214/2025								
	CBS Federal	8,80%	2,64%	31.680,00	31.680,00	31.680,00	31.680,00	31.680,00	31.680,00	31.680,00	Artigos 14 e 18 da LCP 214/2025
	IBS - Estadual/Municipal	17,70%	5,31%	-	-	8.283,60	16.567,20	24.850,80	33.134,40	82.836,00	Artigos 14 e 18 da LCP 214/2026
	Alíquota Efetiva da CBS			-	-	0,53	1,06	1,59	2,12	5,31	
	Base de Cálculo 32%	(15% s/ 32% LP)		57.600,00	57.600,00	57.600,00	57.600,00	57.600,00	57.600,00	57.600,00	Lei nº 9.249/1995, art. 19º
	IRPJ Adicional 10%	15% s/32% LP quando lucro for maior que R\$ 20.000,00		14.400,00	14.400,00	14.400,00	14.400,00	14.400,00	14.400,00	14.400,00	Lei nº 9.249/1995, art. 20, § 2º
	CSLL	(9% s/ 32% LP)		34.560,00	34.560,00	34.560,00	34.560,00	34.560,00	34.560,00	34.560,00	Lei nº 9.249/1995, art. 21º
	Total Novo			138.240,00	138.240,00	146.523,60	154.807,20	163.090,80	171.374,40	221.076,00	
	Alíquota Efetiva		0,00%	11,52%	11,52%	12,21%	12,90%	13,59%	14,28%	18,42%	
				CRÉDITOS PERMITIDOS - ESTIMADA EM 26,5%							
	CBS Federal			- 8.800,00	- 8.800,00	- 8.800,00	- 8.800,00	- 8.800,00	- 8.800,00	- 8.800,00	
	IBS Estadual/Municipal Implementação			- 17.700,00	- 17.700,00	- 17.700,00	- 17.700,00	- 17.700,00	- 17.700,00	- 17.700,00	
	Alíquota Efetiva da IBS Implementação					17,70%	17,70%	17,70%	17,70%	17,70%	
	Total a Pagar			129.440,00	129.440,00	120.023,60	128.307,20	136.590,80	144.874,40	194.576,00	
	Alíquota Efetiva		0,00%	8,30%	8,30%	7,69%	8,22%	8,76%	9,29%	16,21%	

A simulação do Novo Sistema considera a implementação da Reforma Tributária, com estimativa de alíquota efetiva combinada de CBS e IBS em 26,5%, aplicando-se à atividade de locação a redução de 70% prevista no art. 261 da LC no 214/2025. Nesse cenário, a CBS federal (8,8%) e o IBS estadual/municipal (17,7%) passam a incidir de forma não cumulativa, com transição gradual do IBS ao longo dos anos analisados (2026 a 2033).

Mantém-se a sistemática do Lucro Presumido para IRPJ e CSLL, com base de cálculo de 32% sobre a receita bruta, conforme a legislação vigente. A análise contempla tanto a incidência bruta dos novos tributos quanto a apropriação de créditos permitidos sobre despesas vinculadas à atividade econômica, permitindo avaliar o impacto efetivo da nova estrutura tributária ao longo do período de transição.



Tabela - Premissas utilizadas nos Cálculos e Simulações

NOVO SISTEMA (REFORMA TRIBUTÁRIA - COM AS SUGESTÕES DE MUDANÇA DE OPERAÇÕES)											
Ano			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
NOVO SISTEMA (REFORMA TRIBUTÁRIA - ESTIMADO)	ALÍQUOTA EFETIVA CBS/IBS - ESTIMADA EM 26,5%		LOCAÇÃO ALÍQUOTA REDUZIDA EM 70% ART. 261 DA LCP 214/2025								
	CBS Federal	8,80%	2,64%	41.184,00	41.184,00	41.184,00	41.184,00	41.184,00	41.184,00	41.184,00	Artigos 14 e 18 da LCP 214/2025
	IBS Estadual/Municipal	17,70%	5,31%	-	-	8.283,60	16.567,20	24.850,80	33.134,40	82.836,00	Artigos 14 e 18 da LCP 214/2026
	Alíquota Efetiva da CBS			-	-	0,53	1,06	1,59	2,12	5,31	
	Base de Cálculo 32%	IRPJ	(15% s/ 32% LP)	74.880,00	57.600,00	57.600,00	57.600,00	57.600,00	57.600,00	57.600,00	Lei nº 9.249/1995, art. 19º
		IRPJ Adicional 10%	15% s/32% LP quando lucro for maior que R\$ 20.000,00	25.920,00	14.400,00	14.400,00	14.400,00	14.400,00	14.400,00	14.400,00	Lei nº 9.249/1995, art. 20, § 2º
		CSLL	(9% s/ 32% LP)	44.928,00	34.560,00	34.560,00	34.560,00	34.560,00	34.560,00	34.560,00	Lei nº 9.249/1995, art. 21º
	Total Novo			186.912,00	147.744,00	156.027,60	164.311,20	172.594,80	180.878,40	230.580,00	
	Alíquota Efetiva		0,00%	15,58%	12,31%	13,00%	13,69%	14,38%	15,07%	19,22%	
	CRÉDITOS PERMITIDOS - ESTIMADA EM 26,5%										
	CBS Federal	8,80%		40.480,00	40.480,00	40.480,00	40.480,00	40.480,00	40.480,00	40.480,00	
	IBS Estadual/Municipal Implementação	17,70%		-	-	81.420,00	81.420,00	81.420,00	81.420,00	81.420,00	
	Alíquota Efetiva da IBS Implementação			0%	0%	17,70%	17,70%	17,70%	17,70%	17,70%	
	Total a Pagar			146.432,00	107.264,00	34.127,60	42.411,20	50.694,80	58.978,40	108.680,00	
	Alíquota Efetiva		0,00%	9,39%	6,88%	2,19%	2,72%	3,25%	3,78%	6,97%	

Observa-se que, embora a carga tributária bruta no novo sistema apresente elevação inicial em determinados períodos, a sistemática de créditos da CBS e do IBS reduz significativamente o valor efetivamente devido, especialmente a partir da implementação integral do modelo não cumulativo. A alíquota efetiva, que no sistema atual se mantém estável, passa a variar ao longo do período de transição, mas tende a se estabilizar em patamares competitivos quando considerados os créditos operacionais.

Assim, a Reforma Tributária altera substancialmente a lógica de incidência — migrando de um modelo cumulativo para um modelo baseado em débito e crédito — exigindo planejamento operacional e reorganização da forma de faturamento, mas podendo resultar, a depender da estrutura de custos, em redução relevante da carga tributária efetiva no médio e longo prazo.

Análise da Simulação de Impacto

As simulações de cálculos demonstram que, mesmo com o aumento gradual das alíquotas de IBS/CBS, a reestruturação operacional da empresa locatária — assumindo diretamente o pagamento de despesas como energia elétrica, seguro, água, serviços de terceiros (PJ) e aproveitando créditos sobre despesas administrativas — pode resultar em uma redução significativa da carga tributária efetiva.

A projeção indica uma transição de uma alíquota efetiva de 12,53% sobre a receita atual para 6,97% em 2033, ano da entrada definitiva da Reforma Tributária em vigor. Essa otimização é possível graças ao princípio da não cumulatividade plena e à ampliação da base de créditos permitidos pelos novos tributos.

A carga tributária anual para de R\$ 150.360,00, numa alíquota efetiva aproximada de 12,53% sobre a receita, para R\$ 108.608,00, mantendo os valores constante ao longo dos períodos analisados, para um alíquota efetiva de 6,97%, em 2033.

Adequações Contratuais Estratégicas

Para otimizar o aproveitamento de créditos e a aplicação das reduções de base de cálculo, é imperativo que as empresas locadoras revisem e adequem seus contratos e procedimentos de emissão de notas fiscais. Sugere as seguintes cláusulas contratuais de exemplo:

Cláusula W – Conformidade com o Split Payment e Créditos:

O LOCADOR declara estar devidamente adequado aos sistemas de controle de arrecadação do IBS e da CBS, comprometendo-se a realizar todos os atos necessários para que o LOCATÁRIO possa usufruir do crédito tributário respectivo, conforme a sistemática de pagamento segregado (split payment) prevista na legislação vigente. Caso o crédito não seja disponibilizado ao LOCATÁRIO por falha no recolhimento ou na prestação de informações pelo LOCADOR, este responderá pelas perdas e danos decorrentes da impossibilidade de compensação tributária.

Cláusula X – Encargos e despesas operacionais

O LOCATÁRIO reembolsará ao LOCADOR, juntamente com o valor do aluguel mensal, os custos relativos à água, energia elétrica, internet, limpeza, segurança, seguro do imóvel e demais encargos operacionais, conforme discriminado em nota fiscal emitida pelo LOCADOR.

Cláusula Y – Repercussão tributária

O LOCADOR poderá repercutir ao LOCATÁRIO os tributos incidentes sobre a locação (IBS e CBS), inclusive considerando a redução de base de cálculo prevista no Art. 156 da LCP 214/2025.

Cláusula Z – Nota fiscal e discriminação de valores

O LOCADOR compromete-se a emitir nota fiscal mensal discriminando o valor do aluguel e os encargos reembolsáveis, de forma a permitir ao LOCATÁRIO o aproveitamento integral dos créditos de IBS e CBS.

A adoção dessas cláusulas não apenas protege o locador, mas também instrumentaliza o locatário a usufruir plenamente dos créditos a que tem direito, promovendo uma relação fiscal mais eficiente para ambas as partes.

Desafios e Oportunidades da Transição

A transição para o novo regime tributário é um processo complexo. A fase de coexistência de regimes, a necessidade de adaptação de sistemas e a revisão de todos os contratos de arrendamento exigirão um planejamento meticuloso e recursos dedicados. A não conformidade ou a falta de proatividade podem resultar em penalidades severas e perda de oportunidades fiscais.

No entanto, a capacidade de adaptar contratos, emitir notas fiscais detalhadas e gerenciar estrategicamente os créditos permitidos, corroborado pela análise dos artigos da LCP 214/2025, será determinante para a competitividade e a saúde financeira das empresas locadoras.

A redução de 70% na base de cálculo (Art. 156 e Art. 261, Parágrafo único) e a possibilidade de créditos sobre as despesas vinculadas à atividade econômica (conforme a Emenda Constitucional 132/2023) representam oportunidades estratégicas que devem ser integralmente exploradas.

A otimização fiscal proposta não beneficia apenas o locador, mas é vital para a manutenção da competitividade do locatário. Em contratos onde o locatário é contribuinte do IBS/CBS (Lucro Real ou Presumido), a emissão de notas fiscais detalhadas permitindo o crédito integral reduz o custo efetivo do aluguel. Contudo, deve-se observar com cautela os casos em que o locatário é consumidor final ou optante pelo Simples Nacional, visto que estes possuem limitações no aproveitamento de créditos.

Nesses cenários, a estratégia de 'reembolso de despesas' via nota fiscal torna-se ainda mais relevante para evitar a cumulatividade 'escondida' e garantir que o valor do aluguel permaneça sustentável no mercado.

Conclusão

A promulgação da Emenda Constitucional no 132/2023 e sua regulamentação pela Lei Complementar no 214/2025 estabelecem um novo paradigma para o setor imobiliário brasileiro. A transição do modelo fragmentado de PIS, COFINS e ISS para a dualidade do IBS e da CBS exige que as empresas locadoras de imóveis comerciais próprios transcendam a mera conformidade legal e adotem uma postura de gestão fiscal estratégica. Como demonstrado ao longo deste estudo, a integração da locação no campo de incidência desses novos tributos não deve ser encarada apenas como uma elevação da alíquota nominal, mas como uma oportunidade de reengenharia operacional.

Este trabalho evidencia que a aplicação da redução de 70% na base de cálculo, prevista nos artigos 156 e 261 da LCP 214/2025, é o pilar central para a manutenção da viabilidade econômica do setor. No entanto, a verdadeira eficiência tributária reside na exploração do princípio da não cumulatividade plena. Ao assumir a gestão direta de encargos como energia, seguros e serviços de manutenção, e repassá-los de forma transparente via nota fiscal, o locador não apenas otimiza sua própria carga, mas instrumentaliza o locatário para o aproveitamento integral de créditos, fortalecendo a cadeia de valor.

As simulações apresentadas comprovam que a inércia administrativa resultará em um aumento da carga tributária efetiva durante o período de transição entre 2027 e 2033. Em contrapartida, a adoção de estratégias como a revisão de cláusulas contratuais e a conformidade com o sistema de Split Payment pode reduzir a alíquota efetiva para patamares significativamente inferiores aos atuais, projetando-se uma redução de 12,53% para 6,97% até a implementação total do novo sistema.

Em suma, o sucesso no novo cenário fiscal brasileiro exigirá proatividade, transparência na emissão de documentos fiscais e uma constante revisão dos processos de contratação de insumos. A Reforma Tributária, embora complexa em sua transição, oferece as ferramentas necessárias para que as pessoas jurídicas detentoras de imóveis comerciais aprimorem sua saúde financeira e competitividade, desde que estejam dispostas a abandonar práticas arcaicas em favor de uma gestão tributária moderna e integrada.

Referências Legais

- Emenda Constitucional no 132, de 20 de dezembro de 2023. Altera o Sistema Tributário Nacional para simplificar a cobrança de impostos, unificar tributos sobre o consumo e criar um fundo de desenvolvimento regional.
- Lei Complementar no 214, de 2025 (assumida como referência do usuário para regulamentação da EC 132/2023). Dispõe sobre o Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), a Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS) e o Imposto Seletivo (IS), e dá outras providências.
- Súmula Vinculante no 31 do Supremo Tribunal Federal. É inconstitucional a incidência do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS sobre operações de locação de bens móveis.
- Lei Complementar no 116, de 31 de julho de 2003. Dispõe sobre o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza, de competência dos Municípios e do Distrito Federal, e dá outras providências.
- Lei no 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei do Inquilinato). Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.
- Legislação pertinente a PIS e COFINS (Leis no 9.718/98, no 10.637/02 e no 10.833/03 e suas alterações).
- Legislação pertinente a IRPJ e CSLL (Leis no 9.249/95, no 9.430/96 e suas alterações).
- Legislação pertinente a ICMS (Lei Complementar no 87/96 - Lei Kandir - e suas alterações, além das legislações estaduais)