

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA - CAMPUS GOVERNADOR  
VALADARES**

**A TRIBUTAÇÃO DE EMPRESAS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS  
PRÓPRIOS NO REGIME DE LUCRO PRESUMIDO ANTES E DEPOIS DA  
EMENDA CONSTITUCIONAL N° 132/2023 E A LEI COMPLEMENTAR N° 214/2025**

**BRUNO ROCHA CARVALHO**

**GOVERNADOR VALADARES - MINAS GERAIS  
2025**

BRUNO ROCHA CARVALHO

**A TRIBUTAÇÃO DE EMPRESAS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS  
PRÓPRIOS NO REGIME DE LUCRO PRESUMIDO ANTES E DEPOIS DA  
EMENDA CONSTITUCIONAL Nº 132/2023 E A LEI COMPLEMENTAR Nº 214/2025**

Trabalho de conclusão de curso apresentado  
como requisito parcial para a obtenção do título  
de bacharelado em direito pela Universidade  
Federal de Juiz de Fora - Campus Governador  
Valadares

Orientador: Jamir Calili Ribeiro

Bruno Rocha Carvalho

A tributação de empresas de locação de imóveis residenciais próprios no regime de lucro presumido antes e depois da Emenda Constitucional nº 132/2023 e Lei Complementar nº 214/2025

Trabalho de conclusão de curso apresentado como requisito parcial para a obtenção do título de bacharelado em direito pela Universidade Federal de Juiz de Fora - Campus Governador Valadares

Aprovado em: 19 de outubro de 2025

**BANCA EXAMINADORA**

**Orientador**

**Jamir Calili Ribeiro**

**Professor do Departamento de Direito - UFJF - Campus GV**

**Membro da banca**

**Rodrigo de Almeida Leite**

**Professor do Departamento de Direito - UFJF - Campus GV**

**Membro da banca**

**Bruno Franco Alves**

**Professor do Departamento de Direito - UFJF - Campus GV**

## RESUMO

Este trabalho analisa os impactos da reforma tributária, instituída pela Emenda Constitucional nº 132/2023 e detalhada pela Lei Complementar nº 214/2025, na tributação de empresas de locação de imóveis residenciais próprios (CNAE 6810-2/02) optantes pelo regime de Lucro Presumido. O objetivo geral é determinar as alterações na carga tributária deste setor, que antes da reforma era tributado pelo IRPJ, CSLL, PIS e COFINS, com uma alíquota efetiva aproximada de 11,33% a 14,53%. A pesquisa adota uma abordagem qualitativa, com recorte jurídico-dogmático e comparativo, utilizando como técnicas a análise documental e bibliográfica da legislação, jurisprudência e doutrina. Os principais resultados indicam que a substituição do PIS/COFINS pelo Imposto sobre Valor Agregado (IVA) Dual, composto pela CBS e pelo IBS, resultará em um aumento da carga tributária, podendo a alíquota efetiva total atingir entre 16,08% e 19,28%. Ainda, a instituição de um regime especial, a reforma impõe a necessidade de um planejamento tributário estratégico para as empresas do setor, a fim de mitigar o aumento de custos e garantir a conformidade com o novo sistema.

**Palavras-chave:** Locação de Imóveis Residenciais Próprios; Lucro Presumido; Reforma Tributária; IVA Dual.

## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO.....</b>	<b>6</b>
<b>2 REGIMES DE TRIBUTAÇÃO DE EMPRESAS NO BRASIL: UMA ABORDAGEM GERAL.....</b>	<b>7</b>
<b>3 TRIBUTAÇÃO DE EMPRESAS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS PRÓPRIOS NO LUCRO PRESUMIDO.....</b>	<b>9</b>
3.1 Adoção deste regime pelas empresas de locação de imóveis residenciais próprios .....	10
3.1.1 Caso Prático.....	12
<b>4 ASPECTOS GERAIS DA REFORMA TRIBUTÁRIA NA RELAÇÃO DE CONSUMO: O IMPACTO SOBRE O SISTEMA TRIBUTÁRIO NACIONAL.....</b>	<b>13</b>
<b>5 A PROJEÇÃO DA REFORMA SOBRE EMPRESAS DO SETOR DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS PRÓPRIOS.....</b>	<b>15</b>
5.1 Regime especial ao setor de locação de imóveis residenciais.....	16
5.2 A interferência da reforma tributária no lucro presumido.....	17
5.2.1 Caso Prático.....	18
<b>6 CONCLUSÃO.....</b>	<b>20</b>
<b>REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICA.....</b>	<b>22</b>

## 1 INTRODUÇÃO

A complexidade do sistema tributário brasileiro e as recentes reformas, como a Emenda Constitucional nº 132/2023 (EC nº 132/2023) e a Lei Complementar nº 214/2025 (LC nº 214/2025), impactam diretamente a tributação de empresas, principalmente no setor de locação de imóveis residenciais próprios, com a Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE) 6810-2/02.

O problema central que orienta este estudo consiste em determinar quais os impactos da Reforma Tributária nas exações sobre o setor de locação de imóveis residenciais próprios optantes pelo regime de lucro presumido, como hipótese, presume-se que a reforma, ao substituir PIS, COFINS, ISS e ICMS pelo IVA Dual, alterará significativamente a carga tributária sobre a atividade dessas empresas, podendo aumentar a carga efetiva e exigindo reavaliação estratégica.

Com o objetivo geral de analisar o impacto das referidas alterações na tributação das empresas de locação de imóveis residenciais próprios no lucro presumido, serão desenvolvidos os seguintes objetivos específicos: apresentar os regimes tributários no Brasil com foco no lucro presumido; detalhar a tributação dessas empresas antes da implementação da reforma tributária; analisar as disposições da EC nº 132/2023 e LC nº 214/2025; comparar a tributação antes e depois da reforma; discutir os percalços; e apresentar casos práticos.

A reforma tributária foi e será, ao decorrer do período de transição, um evento de grande magnitude, e a compreensão de seus efeitos específicos em setores como o de locação de imóveis é fundamental para a tomada de decisões com o intuito de adaptação das empresas às novas regras. Assim, o que motiva a realização deste excerto reside na relevância do tema ao cenário econômico brasileiro, tanto para os profissionais da área contábil, como também para o âmbito jurídico.

Quanto à metodologia, adotou-se abordagem qualitativa, com recorte jurídico-dogmático e comparativo. Utilizam-se como técnicas de pesquisa a análise documental e a pesquisa bibliográfica, a partir de acervo legislativo (Constituição, emendas constitucionais, leis complementares), jurisprudência administrativa, além de artigos científicos, livros e publicações especializadas nas áreas de Direito Tributário e Contabilidade. A comparação normativa entre o cenário anterior e posterior à reforma será

acompanhada de estudos de caso, construídos a partir de simulações fiscais para empresas do setor, a fim de se quantificar a variação da carga tributária.

Em razão disso, a estrutura deste artigo se organiza em três seções principais. A primeira seção aborda o regime jurídico da tributação da locação de imóveis próprios antes da reforma tributária. A segunda seção analisa as alterações introduzidas pela Emenda Constitucional nº 132/2023 e pela Lei Complementar nº 214/2025. Por fim, a terceira seção discute os reflexos práticos dessas alterações para as empresas que utilizam o regime do lucro presumido.

## **2 REGIMES DE TRIBUTAÇÃO DE EMPRESAS NO BRASIL: UMA ABORDAGEM GERAL**

O sistema tributário brasileiro, ainda com a Reforma Tributária, é reconhecido por sua complexidade (Harada, 2024, p. 3) e pela multiplicidade de tributos e regimes de apuração. Compreender as diferentes opções disponíveis é fundamental para qualquer empresa, pois a escolha do regime tributário impacta diretamente a carga fiscal, as obrigações acessórias e, conseqüentemente, a rentabilidade do negócio.

No setor econômico brasileiro, os principais regimes de tributação adotados pelas empresas são o lucro real, o lucro presumido e o simples nacional. Cada um possuindo características específicas, critérios de enquadramento e formas distintas de apuração e recolhimento dos tributos federais, como o Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ), a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), a Contribuição Social do Programa de Integração Social (PIS) e a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS).

O regime de lucro real é o que tem a tributação mais complexa, pois o IRPJ e a CSLL são calculados com base no lucro contábil da empresa, ajustado por adições, exclusões e compensações de créditos previstas na legislação fiscal. Conforme o art. 14 da lei nº 9.718/98, o regime é obrigatório para empresas cuja receita total no ano-calendário anterior seja superior a R\$78 milhões e, independente do faturamento, para empresas como as instituições financeiras, empresas de factoring, entre outras ali mencionadas. Embora seja mais burocrático, permite a dedução de várias despesas previstas na legislação, o que pode ser vantajoso para empresas com margens de lucro menores ou com grandes volumes de despesas dedutíveis. A apuração do lucro poderá ocorrer de forma anual ou trimestral, sendo que,

conforme a natureza da atividade exercida pela empresa, tal escolha pode implicar em desvantagens econômicas relevantes (Higuchi, 2006, p. 25).

O lucro presumido, por sua vez, é um regime simplificado em que o IRPJ e a CSLL são calculados com base em uma presunção de lucro, aplicada sobre a receita bruta da empresa (Canado, 2011). Essa presunção varia de acordo com a atividade econômica desempenhada, sendo, à guisa de exemplo, de 8% para atividades comerciais e de 32% para prestação de serviços. Empresas com faturamento anual inferior a R\$78 milhões podem optar por este regime, desde que não se enquadrem nas hipóteses de obrigatoriedade do lucro real, previstas no art. 14 da lei nº 9718/98. As alíquotas de IRPJ e CSLL são aplicadas sobre o lucro presumido, e o PIS e a COFINS são apurados pelo regime cumulativo, mensalmente, sem a possibilidade de apropriação de créditos, mas com alíquotas menores (0,65% e 3%, respectivamente). Veja-se que a principal vantagem inerente ao regime do lucro presumido reside em sua simplicidade operacional, o que gera uma economia em gestão de processos, e na previsibilidade quanto à carga tributária incidente, aspectos que se relacionam particularmente favoráveis para empresas cuja margem de lucro efetiva supera os percentuais fixados legalmente como base de presunção.

Já o simples nacional é um regime tributário diferenciado e simplificado, aplicável a Microempresas (ME) e Empresas de Pequeno Porte (EPP) com faturamento anual limitado a R\$4,8 milhões. Instituído pela lei complementar nº 123/2006, em conformidade com o pressuposto constitucional previsto no Art. 179 da Constituição Federal, o Simples Nacional busca unificar o recolhimento de diversos tributos federais, estaduais e municipais em uma única guia de recolhimento (DAS - Documento de Arrecadação do Simples Nacional), onde suas alíquotas são progressivas e variam conforme a receita bruta e a atividade da empresa, presentes nos anexos da lei complementar n.º 123/06. Este regime é adotado pela maioria das pequenas empresas, pois proporciona a redução da carga tributária e a simplificação das obrigações acessórias.

A definição do regime tributário mais adequado exige a elaboração de um planejamento fiscal minucioso, que leve em consideração variáveis como o faturamento da empresa, suas despesas operacionais, a margem de lucro efetiva, a natureza da atividade econômica exercida, bem como as projeções de crescimento e expansão futura.

A escolha equivocada desse regime pode acarretar uma carga tributária excessiva, comprometendo a viabilidade econômica da atividade empresarial. Nesse cenário de busca

por eficiência fiscal e racionalidade na gestão tributária, desviando da evasão fiscal, o regime de lucro presumido revela-se, em diversas situações, mas principalmente no setor de locação de imóveis próprios, uma alternativa estratégica especialmente vantajosa, em razão de determinar o lucro com base em parcela do faturamento, à luz de percentuais previamente estabelecidos em bases de cálculos pré-determinadas (Horcaio, 2023, p. 85), como se verá de forma detalhada a seguir.

### **3 TRIBUTAÇÃO DE EMPRESAS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS PRÓPRIOS NO LUCRO PRESUMIDO**

O lucro presumido é um dos regimes tributários mais utilizados por empresas de médio e pequeno porte no Brasil, especialmente aquelas que possuem margens de lucro elevadas ou que prestam serviços com baixa incidência de custos dedutíveis, e que não possuem a obrigatoriedade de adotar o regime tributário de lucro real. Em razão do faturamento, o setor de locação de imóveis próprios (CNAE 6810-2/02), tem optado por este regime, que, inclusive, reduz o custo de conformidade.

Sua principal característica é a apuração do IRPJ e da CSLL sob a base em percentuais predefinidos aplicados sobre a receita bruta da empresa.

Nas palavras de Vanessa Rahal Canado:

No Regime Lucro Presumido, como o próprio nome já diz, há uma presunção acerca da lucratividade da empresa, que serve como base de cálculo do Imposto de Renda. Essa presunção se opera aplicando-se um percentual, definido em lei, sobre a receita bruta da empresa (tudo o que ingressar positivamente na empresa durante o trimestre, período de apuração para pagamento do imposto de renda) (Canado, 2011, p. 81).

A lei nº 9.249/1995 define os percentuais de presunção aplicáveis à receita bruta das pessoas jurídicas para fins de apuração do IRPJ e da CSLL. No caso do IRPJ, esses percentuais variam entre 1,60% e 38,4%, conforme a atividade econômica desempenhada pela empresa. Isso significa que, para cada setor, há um percentual específico que será aplicado sobre a receita bruta, a fim de se obter a base de cálculo presumida do IRPJ. Então, a título de exemplo, um hospital, desde que até o limite máximo de faturamento previsto pela lei, deverá presumir 8% de sua receita bruta, para obter a base sobre o qual o percentual do IRPJ irá

incidir. O mesmo raciocínio se aplica à CSLL, porém a presunção incide entre 12% e 32%, igualmente condicionada ao tipo de atividade desenvolvida.

Após a aplicação dos percentuais de presunção sobre a receita bruta, as alíquotas do IRPJ (15%) e da CSLL (9%) são aplicadas sobre o valor do lucro presumido. Além disso, há um adicional de IRPJ de 10% sobre a parcela do lucro presumido que exceder R\$ 20.000,00 por mês, ou R\$ 60.000,00 por trimestre.

É importante ressaltar que, no regime de lucro presumido, o PIS e a COFINS são apurados pelo regime cumulativo, com alíquotas de 0,65% e 3%, respectivamente, sobre a receita bruta, sem a possibilidade de apropriação de créditos de insumos, além de serem recolhidos mensalmente.

Após a compreensão do panorama geral do regime do lucro presumido, torna-se essencial examinar sua aplicação específica às empresas que atuam na locação de imóveis residenciais próprios, o que será abordado no tópico a seguir.

### **3.1 Adoção deste regime pelas empresas de locação de imóveis residenciais próprios**

Para as pessoas jurídicas que exercem a atividade de locação de imóveis residenciais de sua própria titularidade, enquadradas na Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE) 6810-2/02 — que abrange a administração e o aluguel de bens imóveis próprios, entre outras atividades afins — o regime de tributação com base no lucro presumido tem se revelado, de forma recorrente, alternativa fiscalmente atrativa para as empresas que possuem a atividade preponderante a locação de imóveis (Longo, 2011, p. 310).

A legislação tributária brasileira, em especial o art. 15, III, 'c da lei nº 9.249/95, estabelece percentuais de presunção específicos para a receita decorrente de aluguéis.

Comparativamente, se uma empresa de locação de imóveis próprios optasse pelo regime de lucro real, ela teria que controlar todas as suas despesas e receitas de forma mais detalhada, e o IRPJ e a CSLL incidiriam sobre o lucro líquido ajustado. Embora isso permitisse a dedução de despesas como condomínio, manutenção, depreciação, entre outras, a complexidade e a necessidade de um controle contábil mais rigoroso poderiam não compensar a economia tributária, dependendo da estrutura de custos da empresa. O regime do Simples Nacional, por sua natureza, não se aplica às empresas que exploram a locação de imóveis

próprios, uma vez que tal atividade não se enquadra entre aquelas permitidas pela legislação, conforme art. 17, XV da lei complementar nº 123/06, tampouco é acolhida pela jurisprudência administrativa, à luz da Solução de Consulta nº 69/2008 da Receita Federal do Brasil.

Dessa forma, antes da reforma tributária, o lucro presumido se consolidou como o regime mais adequado que é comumente utilizado pelas empresas de locação de imóveis residenciais próprios, oferecendo um equilíbrio entre simplicidade e eficiência tributária.

De acordo com a legislação, a receita bruta proveniente da locação de imóveis está sujeita ao percentual de presunção de 32% para o IRPJ e a CSLL, incidindo, sobre essa base, respectivamente, as alíquotas de 15% e 9%, além do adicional de 10% de IRPJ sobre o que exceder o limite mensal de R\$ 20.000,00, ou R\$ 60.000,00 no trimestre. O PIS e a COFINS, como mencionado, incidem sobre a receita bruta com alíquotas de 0,65% e 3%, respectivamente, no regime cumulativo.

Para uma compreensão mais clara de como esses percentuais e alíquotas se aplicam na prática, observa-se o quadro elucidativo a seguir, que resume o funcionamento do lucro presumido para a receita de locação de imóveis.

	<b>PRESUNÇÃO DO LUCRO x ALÍQUOTA</b>	<b>ALÍQUOTA APLICADA AO RENDIMENTO BRUTO</b>
<b>IRPJ</b>	32% x 15%	4,8%
<b>CSLL</b>	32% x 9%	2,88%
<b>PIS</b>	100% x 0,65%	0,65%
<b>COFINS</b>	100% x 3%	3%
<b>IRPJ adicional sobre excedente (I)</b>	32% x 10%	3,2%
<b>ALÍQUOTA TOTAL A SER APLICADA AO RENDIMENTO BRUTO</b>	<b>11,33% - 14,53% (II)</b>	

**(I)** Caso o rendimento bruto tributável exceda R\$ 60.000,00 trimestral, haverá aplicação de IRPJ de 32% (presunção do lucro) x 10% (alíquota de IRPJ adicional sobre excedente) = 3,2%.

**(II)** A alíquota irá variar de 11,33% a 14,53% em razão do rendimento bruto tributável com aplicação dos 10% (3,2%) de IRPJ sobre o valor excedente.

**Fonte:** Construção do próprio autor.

Esta tabela apresenta a alíquota efetiva incidente sobre a receita bruta das empresas que atuam na locação de imóveis residenciais próprios, no cenário anterior à reforma tributária. Observa-se que tributos sobre o consumo, como o ICMS e o ISS, não incidem nessa estrutura, em razão da ausência de previsão legal. Esse aspecto é essencial para a compreensão dos impactos que a reforma poderá gerar na tributação do setor. O exemplo prático a seguir contribui para ilustrar de forma mais clara essa realidade no contexto pré-reforma.

### 3.1.1 Caso Prático

Para ilustrar a aplicação da tributação no regime de lucro presumido para empresas de locação de imóveis residenciais próprios com CNAE 6810-2/02, considera-se a seguinte análise de caso. Esta simulação visa demonstrar o cálculo dos tributos federais (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS) incidentes sobre a receita bruta de aluguéis, conforme a legislação vigente antes da reforma tributária.

Considere que a empresa *Beta* adote o regime tributário do lucro presumido e possua receita bruta tributável proveniente somente de aluguéis no valor de R\$40.000,00 por trimestre, oriunda de quatro imóveis locados.

**I)** Calcula-se, de forma imediata, sobre o valor bruto as Contribuições Sociais PIS e COFINS, com as alíquotas de 0,65% e 3% respectivamente;

RENDIMENTO BRUTO TRIBUTÁVEL	PIS 0,65%	COFINS 3%	VALOR TOTAL
R\$ 40.000,00	R\$ 260,00	R\$ 1.200,00	R\$ 1.460,00

**II)** Presume-se uma base de cálculo de 32% para incidir os tributos de IRPJ e CSLL, com as alíquotas de 15% e 9% respectivamente;

BASE PRESUMIDA DE 32%	IRPJ SOBRE A BASE PRESUMIDA 15%	CSLL SOBRE A BASE PRESUMIDA 9%	VALOR TOTAL
R\$12.800,00	R\$1.920,00	R\$1.152,00	R\$3.072,00

No trimestre analisado, a empresa Beta deverá recolher o montante de R\$4.532,00 a título de tributos federais, o que corresponde a aproximadamente 11,33% de sua receita bruta. Considerando apenas essa carga tributária e desconsiderando outras despesas operacionais, o rendimento líquido no respectivo trimestre será de R\$35.468,00. Contudo, este cenário está prestes a ser drasticamente alterado pelas inovações trazidas pela reforma tributária, consubstanciadas na EC nº 132/2023 e na LC nº 214/2025. As profundas modificações na estrutura de tributação sobre o consumo, que serão exploradas nos tópicos subsequentes, prometem redefinir a carga fiscal e as estratégias de planejamento para empresas como a Beta. É sobre isso que será falado a seguir.

#### **4 ASPECTOS GERAIS DA REFORMA TRIBUTÁRIA NA RELAÇÃO DE CONSUMO: O IMPACTO SOBRE O SISTEMA TRIBUTÁRIO NACIONAL**

A EC nº 132, promulgada em 20 de dezembro de 2023, representa a espinha dorsal da reforma tributária no ordenamento jurídico brasileiro, alterando significativamente o Sistema Tributário Nacional. Tendo como escopo reformar e simplificar a tributação sobre o consumo, substituindo tributos complexos e cumulativos por um modelo de Imposto sobre Valor Agregado (IVA) Dual.

Assim, a reforma no setor de consumo é centrada na unificação de tributos como ICMS, ISS, IPI, PIS e COFINS. Essa unificação resulta na criação do “IVA Brasileiro”, subdividido em Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), de competência compartilhada entre Estados, Distrito Federal e Municípios, e da Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS), de competência da União. A CBS, na prática, funciona como um IBS federal (Harada, 2024, p. 24), pois ambos terão as mesmas regras em relação a fatos geradores, bases de cálculo, hipóteses de não incidência, sujeitos passivos, imunidades, regimes específicos, diferenciados ou favorecidos de tributação, e regras de não cumulatividade e de creditamento. Para assegurar o princípio federativo, garantiu-se a autonomia aos entes subnacionais, na medida em que dá a possibilidade de cada Estado e Município estabeleça, dentro de certos limites, suas próprias alíquotas relativas ao IBS. Os limites da autonomia dos entes federados para fixação de alíquotas ainda não estão claros, sendo para os fins deste trabalho irrelevantes neste momento.

Importa destacar que, ao unificar os tributos sobre o consumo, a reforma tributária instituiu o modelo do IVA Dual, no qual a CBS e o IBS passam a ter incidência obrigatória e

indissociável, por se tratarem de um único sistema tributário. Com isso, as hipóteses de incidência foram harmonizadas, assim, diversas atividades econômicas que anteriormente não se enquadravam como mercadorias nem como serviços, para fins de ICMS e ISS, passaram a integrar o campo de incidência tributária. Situação que ocorre no caso da locação de imóveis residenciais próprios, onde legislador optou por incluí-la expressamente como hipótese de incidência do novo sistema.

Para além disso, a emenda constitucional introduziu o art. 149-B ao texto constitucional, o qual prevê, além de outras características ao IBS e a CBS, o princípio da não cumulatividade plena. O que significa que o imposto pago em etapas anteriores da cadeia produtiva poderá ser integralmente creditado nas etapas seguintes, eliminando o efeito cascata.

Houve, também, a previsão da possibilidade de regimes específicos e diferenciados de tributação para determinados setores, como serviços de saúde, educação, transporte público, operações imobiliárias, entre outros. De modo geral, os regimes diferenciados do IVA são voltados a determinados setores e atividades cuja dinâmica não se ajusta adequadamente ao novo modelo de tributação. Isso ocorre, sobretudo, quando tais setores apresentam cadeias produtivas curtas, com utilização reduzida de insumos, o que resulta em uma carga tributária excessivamente onerosa no momento da incidência sobre o consumidor final. Tal situação acaba por viabilizar economicamente determinadas atividades, especialmente aquelas relacionadas aos ramos imobiliário e financeiro, cuja estrutura de custos e operação demanda tratamento fiscal diferenciado para manter sua viabilidade (Nogueira, 2024, p. 78).

Há, para tanto, período de adaptação para o novo sistema, previsto, até então, de 2026 a 2033. A transição será gradual e complexa, com a coexistência dos tributos por um determinado período, a fim de minimizar os impactos econômicos, permitindo que tanto empresas quanto os entes federativos se ajustem às novas regras.

Para o setor de locação de imóveis, as implicações da EC nº 132/2023 são de suma importância. A substituição do PIS e da COFINS, atualmente incidentes sobre o faturamento, pelo IVA Dual transformará significativamente a tributação da receita de aluguéis, como dito anteriormente. Embora a locação de imóveis não seja considerada prestação de serviços pela legislação tributária vigente, a nova configuração do IBS exigirá uma análise sobre a forma como essa atividade passará a se enquadrar nas regras de incidência.

## **5 A PROJEÇÃO DA REFORMA SOBRE EMPRESAS DO SETOR DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS PRÓPRIOS**

A LC nº 214, de 16 de janeiro de 2025, regulamenta as disposições da EC nº 132/2023, detalhando as normas gerais do IBS e da CBS, sendo fundamental para a operacionalização da reforma tributária, pois estabelece as regras matrizes de incidência, base de cálculo, alíquotas dos novos tributos que irão impactar diretamente as empresas de locação optantes pelo lucro presumido.

Além de a aludida norma tratar o locador como contribuinte, art. 263, inciso III, o referido dispositivo normativo traz a definição do fato gerador do IBS e da CBS, ambos incidentes sobre operações onerosas com bens ou com serviços. A lei adota um conceito amplo de operações, abrangendo não apenas a venda de mercadorias e a prestação de serviços, mas também a locação, o licenciamento, a cessão de direitos, entre outras. O art.4º, § 2º, inciso II, da LC nº 214/2025 menciona expressamente a locação de imóvel residencial por pessoa jurídica como uma das hipóteses de incidência dos novos tributos, o que confirma a tributação da atividade de locação de imóveis pelo IBS e pela CBS. Além disso, prevê o art. 255, inciso II da LC nº 214/2025 que a base de cálculo será o valor da locação do bem imóvel.

No que se refere à alíquota, a estrutura da reforma tributária estabelece uma clara divisão de competências para sua fixação, em consonância com os princípios do federalismo fiscal cooperativo. A alíquota da CBS, por ser um tributo de competência exclusiva da União, será definida por lei federal e aplicada de maneira uniforme em todo o território nacional. Por outro lado, a alíquota do IBS é o resultado de uma competência compartilhada e autônoma. Cada Estado, o Distrito Federal e cada Município terá a prerrogativa de fixar sua própria alíquota por meio de lei específica, desde que respeitada a alíquota de referência estabelecida pelo Senado Federal, conforme art. 156-A, § 1º, inciso XII da Constituição Federal. Assim, a alíquota final do IBS aplicada a uma operação será a soma da alíquota estadual e da alíquota municipal do local de destino do bem ou serviço.

No que tange o valor da alíquota, durante o processo de transição da reforma tributária, dar-se-á por medida de referência, isto é, funcionará como valores estimados e provisórios, estabelecidos com base em parâmetros necessários para manter a arrecadação equivalente à dos tributos que serão extintos. Essas alíquotas não serão fixadas desde o início, mas sim ajustadas gradualmente ao longo do tempo pelo Senado Federal, conforme a

arrecadação efetiva e os impactos observados no novo modelo. A consolidação das alíquotas definitivas ocorrerá apenas ao final do período de transição, previsto para 2033 (Ministério da Fazenda, 2024).

Mas apesar das alíquotas definitivas do IBS e da CBS ainda não estarem fixadas, já existem estimativas preliminares a respeito de seus valores. Logo após a promulgação da EC nº 132/2023, o próprio Ministério da Fazenda, por meio de nota técnica, estimou uma alíquota de referência conjunta de 26,5% (Ministério da Fazenda, 2024), ainda que com a ressalva de que esse percentual poderia ser ultrapassado. Estudos mais recentes, contudo, apontam para uma alíquota total de aproximadamente 28%, sendo 18,7% destinada ao IBS e 9,3% à CBS, a qual será utilizada para os fins deste artigo (Mello, 2025).

Dito isto, passa-se a analisar a aplicação da reforma para o setor de locação de imóveis residenciais e o seu regime especial.

### **5.1 Regime especial ao setor de locação de imóveis residenciais**

A reforma tributária introduziu ao texto constitucional o artigo 156-A, onde prevê § 6º que determinados setores econômicos terão regimes especiais de tributação, entre eles as operações com bens imóveis. Diante do potencial impacto que a incidência integral do IVA poderia causar ao setor imobiliário, o legislador optou por instituir um regime diferenciado, com alíquotas reduzidas aplicáveis a essas operações (Rafael, 2025). Por outro lado, obrigará o setor a arcar com custos de conformidade, ou seja, promover a readaptação de seus sistemas logísticos e contábeis (Forcnette, 2025) ao novo sistema.

Respeitando a previsão constitucional, a LC nº 214/25 dispôs acerca dos mecanismos especiais de tributação para o setor de locação imobiliária. Prevendo, além de um redutor de alíquota de 70% na alíquota do IVA Dual para as operações de locação, também um redutor social no valor de R\$ 600,00 por imóvel residencial locado - que será corrigido mensalmente pelo IPCA - , o qual será abatido da base de cálculo do IBS e da CBS.

Em termos práticos, a apuração da carga tributária incidente sobre os rendimentos brutos decorrentes da locação de imóveis residenciais, no âmbito do IVA Dual (IBS e CBS), pode ser expressa por meio de uma equação matemática representativa da alíquota efetiva aplicável, considerando-se os redutores legais estabelecidos pela LC nº 214/25, nos seguintes termos:  $(IBS\% + CBS\%) \times (Redutor\ de\ Alíquota) \times \{Valor\ da\ Locação - (Número\ de\ imóveis \times 600)\}$

Enquanto o regime especial foca em desonerações específicas para a locação de imóveis residenciais, é fundamental compreender como a reforma tributária impactará nas empresas que operam sob o regime do lucro presumido. A seguir, observa-se as mudanças que afetarão diretamente a apuração dos tributos para essas entidades, especialmente após o período de transição.

## 5.2 A interferência da reforma tributária no lucro presumido

Concluído o período de transição progressiva para o novo sistema tributário, as empresas optantes pelo regime do lucro presumido enfrentarão um modelo de tributação muito diferente do que está em vigor.

Embora permaneçam vigentes o IRPJ e a CSLL, a PIS e a COFINS serão unificadas na CBS. Ademais, tributos que até então não integravam a carga tributária incidente sobre a atividade de locação de bens imóveis próprios — como o ICMS e o ISS — passarão a incidir, ainda que de forma indireta, por meio da instituição do IBS, resultante da fusão dessas exações.

Para empresas com CNAE 6810-2/02 que optam pelo lucro presumido, a tributação será alterada com a substituição do PIS e da COFINS pela CBS. A CBS, juntamente com o IBS, incidirá diretamente sobre o valor bruto da receita de locação. Serão consideradas as possíveis reduções previstas na legislação, como os redutores de alíquota e o redutor social.

Com o objetivo de tornar mais clara essas alterações e de como a nova tributação se aplicará, observa-se o quadro a seguir, o qual detalha a situação para empresas com CNAE 6810-2/02 no lucro presumido.

	(PRESUNÇÃO DO LUCRO) x (ALÍQUOTA)	ALÍQUOTA APLICADA AO RENDIMENTO BRUTO
<b>IRPJ</b>	32% x 15%	4,8%
<b>CSLL</b>	32% x 9%	2,88%
<b>IVA DUAL (I)</b>	100% x 28% x 30%	8,4%
<b>IRPJ adicional sobre excedente (II)</b>	32% x 10%	3,2%
<b>ALÍQUOTA TOTAL A SER APLICADA AO RENDIMENTO BRUTO (III)</b>	<b>16,08% - 19,28% (IV)</b>	

- (I) A alíquota a ser utilizada de IVA Dual será a de 28%, com aplicação do Redutor de Alíquota;
- (II) Caso o rendimento bruto tributável exceda R\$ 60.000,00 trimestral, haverá aplicação de IRPJ;
- (III) A alíquota efetiva irá variar a depender do Redutor Social; e
- (IV) A alíquota irá variar de 16,08% a 19,2% em razão do rendimento bruto tributável com aplicação dos 10% (3,2%) de IRPJ sobre o valor excedente.
- Fonte:** Construção do próprio autor.

### 5.2.1 Caso Prático

Para demonstrar o impacto da reforma tributária na aplicação da tributação no regime de lucro presumido para empresas de locação de imóveis residenciais próprios com CNAE 6810-2/02, considera-se o mesmo caso utilizado o exemplo anterior, visando demonstrar o cálculo dos tributos incidentes pós reforma (IRPJ, CSLL e IVA Dual) incidentes sobre a receita bruta de aluguéis.

Considere que a mesma empresa *Beta* adote o regime tributário do lucro presumido e possua uma receita bruta tributável proveniente somente de aluguéis no valor de R\$40.000,00 por trimestre, oriunda de quatro imóveis locados.

I) Presume-se uma base de cálculo de 32% para incidir os tributos de IRPJ e CSLL, com as alíquotas de 15% e 9% respectivamente:

BASE PRESUMIDA DE 32%	IRPJ SOBRE A BASE PRESUMIDA 15%	CSLL SOBRE A BASE PRESUMIDA 9%	VALOR TOTAL
R\$ 12.800,00	R\$ 1.920,00	R\$ 1.152,00	R\$ 3.072,00

II) Para o cálculo do IVA Dual, deve-se utilizar a alíquota de 28% com seu respectivo Redutor de Alíquota, resultando numa alíquota efetiva de 8,4%. Mas, deve-se abater da base de cálculo o Redutor Social no valor de R\$600,00 por imóvel, totalizando R\$2.400,00 a serem deduzidos da base de cálculo:

RENDIMENTO BRUTO TRIBUTÁVEL	RENDIMENTO BRUTO TRIBUTÁVEL APÓS REDUTOR SOCIAL	IVA DUAL 8,4%	VALOR TOTAL
R\$ 40.000,00	R\$ 37.600	R\$ 3.158,40	R\$ 3.158,40

Com a implementação da reforma tributária, a empresa *Beta* passará a recolher R\$6.230,40 a título de tributos, valor que corresponde a aproximadamente 15,576% de sua receita bruta trimestral, em razão do redutor social. Essa quantia reflete exclusivamente a carga tributária incidente, sem considerar outras despesas operacionais como manutenção, administração ou encargos indiretos. Dessa forma, o rendimento líquido da empresa no trimestre será reduzido para R\$33.769,60.

Em comparação com caso prático anterior, cenário pretérito à reforma, observa-se um acréscimo de 4,24% na carga tributária efetiva, o que representa um aumento absoluto de R\$1.698,40 no valor recolhido. Ainda que esse percentual possa parecer modesto em termos proporcionais, ele se traduz em um impacto financeiro relevante no longo prazo.

Após a reforma tributária, desconsiderando a alíquota adicional de IRPJ sobre o excedente, só seria possível ter uma alíquota igual ou inferior ao sistema vigente atualmente, se: a) o IVA dual fosse em torno de 12,17%, onde se aplicaria o Redutor de Alíquota, totalizando, aproximadamente, 3,65% de IVA Dual, isto é, o valor somado de PIS e COFINS no regime atual; ou b) o contribuinte locasse quantidade determinada de imóveis ao ponto de tornar menor a alíquota incidente sobre a receita bruta.

Sob a ótica do mercado de locação de imóveis próprios, a diferença entre a alíquota provável de 28% de IVA Dual e a alíquota ideal de 12,17% é enorme, o que demandaria um esforço enorme dos contribuintes para convencer os entes competentes a aceitarem uma alíquota pelo menos 15,83% menor do que a prevista, o que leva a concluir que seria desafiador encontrar uma situação pelo menos equivalente à existente.

Isso demonstra que, embora a reforma tributária tenha como princípios a simplificação e a neutralidade, ela poderá resultar em um aumento efetivo de custos em determinados setores que, à primeira vista, parecem favorecidos. Diante desse cenário, torna-se ainda mais necessária a intensificação de planejamento tributário, a fim de se adaptarem às novas exigências do sistema.

## 6 CONCLUSÃO

A reforma tributária, com a EC nº 132/2023 e a LC nº 214/2025, reconfigura o cenário fiscal brasileiro, impactando diretamente a locação de imóveis residenciais próprios. As principais mudanças para este setor podem ser resumidas nos seguintes pontos.

Primeiramente, haverá a substituição de novos tributos incidentes: o IBS e a CBS, que compõem o IVA Dual. Estes substituem PIS, COFINS, ICMS e ISS, incidindo diretamente sobre o valor bruto da locação, conforme arts. 4º e 255 da LC nº 214/2025.

Em segundo lugar, tributos que antes não incidiam diretamente, como ICMS e ISS, agora o farão de forma indireta. As novas hipóteses de incidência do IBS significam que a atividade de locação será alcançada por um imposto de valor agregado que incorpora a essência destas exações que serão substituídas, alterando a composição da carga tributária total.

Nesse contexto, demonstra-se que a alíquota efetiva sobre o faturamento bruto das empresas de locação de imóveis residenciais (CNAE 6810-2/02) próprios sofrerá um aumento considerável. Antes da reforma, a carga tributária federal efetiva para uma empresa no lucro presumido era de aproximadamente 11,33% a 14,53% sobre receita bruta. Com a implementação do IVA Dual e as novas regras, essa alíquota pode atingir entre 16,08% a 19,28%, representando acréscimo significativo na carga fiscal sobre o faturamento.

Em comparação com o cenário anterior à reforma, e desconsiderando a alíquota adicional do IRPJ sobre o lucro excedente, observa-se um acréscimo de 4,75% na carga tributária efetiva. Assim, para que seja possível alcançar uma carga tributária igual ou inferior à do regime atual seria se a alíquota do IVA Dual estivesse em torno de 12,17%, permitindo a aplicação do Redutor de Alíquota e resultando em uma carga efetiva aproximada de 3,65% — equivalente à soma de PIS e COFINS no regime vigente.

Por outro lado, o aumento na carga tributária total sobre o faturamento bruto é inversamente proporcional ao número de imóveis em razão do redutor social. A LC nº 214/25 estabelece um Redutor Social de R\$600,00 por imóvel residencial locado, abatido da base de cálculo do IVA Dual. Isso implica que, quanto maior o número de imóveis locados, maior o benefício proporcional do redutor, resultando em uma carga tributária efetiva menor por imóvel ao contribuinte.

A reforma tributária, em síntese, impõe uma transformação significativa para as empresas de locação de imóveis, exigindo adaptação aos novos tributos e à complexidade do sistema, o que, conseqüentemente, prevê-se um aumento nos custos de conformidade da empresa, ou seja, a necessidade de readequar sistemas contábeis e fiscais será crucial para a correta aplicação das novas regras do IVA Dual e para evitar passivos fiscais aos contribuintes.

## REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICA

**BRASIL.** Constituição Federal (1988). Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF: Presidência da República, 2025.

**BRASIL.** Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006. Institui o Estatuto Nacional da Microempresa e da Empresa de Pequeno Porte. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 15 dez. 2006.

**BRASIL.** Lei Complementar n.º 214, de 16 de janeiro de 2025. Institui o Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), a Contribuição Social sobre Bens e Serviços (CBS) e o Imposto Seletivo (IS); cria o Comitê Gestor do IBS e dispõe sobre normas complementares à legislação tributária. Diário Oficial da União: edição extra, Brasília, DF, 16 jan. 2025.

**BRASIL. Ministério da Fazenda.** ALÍQUOTAS DE REFERÊNCIA DO IBS E DA CBS: ESTIMATIVAS ATUALIZADAS APÓS O ENVIO DA PROPOSTA DE REGULAMENTAÇÃO DA REFORMA TRIBUTÁRIA. Brasília. Disponível em: [https://www.gov.br/fazenda/pt-br/aceso-a-informacao/acoes-e-programas/reforma-tributaria/regulamentacao-da-reforma-tributaria/lei-geral-do-ibs-da-cbs-e-do-imposto-seletivo/notas/nota-tecnica-aliquotas\\_2024-07-01\\_sertmf-1.pdf](https://www.gov.br/fazenda/pt-br/aceso-a-informacao/acoes-e-programas/reforma-tributaria/regulamentacao-da-reforma-tributaria/lei-geral-do-ibs-da-cbs-e-do-imposto-seletivo/notas/nota-tecnica-aliquotas_2024-07-01_sertmf-1.pdf). Acesso em: 23 jul. 2025.

**BRASIL. Ministério da Fazenda.** Nota Técnica – Estimativa de Impacto Sobre a Alíquota de Referência do IBS e da CBS das Mudanças introduzidas Durante a Tramitação da Regulamentação da Reforma Tributária. Boletim Informativo. Disponível em: <https://www.gov.br/fazenda/pt-br/central-de-conteudo/publicacoes/notas-informativas/2024/gosto/nota-tecnica-aliquotas-sertmf.pdf>. Acesso em: 23 jul. 2025.

**CANADO, Vanessa R.** e outros. Direito societário: estratégias societárias, planejamento tributário e sucessório. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2011. (Série GVlaw).

**FORCENETTE, Rodrigo.** Reforma tributária e a Lei Complementar 214/25. Consultor Jurídico, São Paulo, 8 fev. 2025. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2025-fev-08/reforma-tributaria-a-lei-complementar-214-25>. Acesso em: 23 jul. 2025.

**HARADA, Kiyoshi.** Comentários à reforma tributária aprovada pela EC nº 132/2023: artigo por artigo. 1. ed. São Paulo: Rideel, 2024.

**HARZHEIM, Amanda Vieira.** Reforma tributária no Brasil: simplificação e modernização do sistema com a Emenda Constitucional nº 132/2023. Revista Tributária e de Finanças Públicas, São Paulo, n. 161, 2024.

**HIGUCHI, Hiromi H.** e outros. Imposto de renda das empresas: interpretação e prática. 31. ed. São Paulo: IR Publicações LTDA., 2006.

**HORCAIO, Ivan.** Holding familiar e participações: planejamento tributário, fiscal, sucessório e societário. 2. ed. Leme/SP: Editora Imperium, 2023.

**LONGO, José H.** e outros. Direito societário: estratégias societárias, planejamento tributário e sucessório. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2011. (Série GVlaw).

**MELLO, Anderson.** Imposto CBS: o que é e como funciona. Tax Group, 25 maio 2025. Disponível em: <https://www.taxgroup.com.br/intelligence/imposto-cbs-o-que-e-e-como-funciona/>. Acesso em: 23 jul. 2025.

**NOGUEIRA, Fernanda.** Reflexões sobre a reforma tributária: EC nº 132/2023. 1. ed. São Paulo: Rideel, 2024.

**RAFAEL, Sidnei.** A incidência do CBS/IBS nas operações com bens imóveis à luz da EC 132/2023 e da LC 214/2025. Consultor Jurídico, São Paulo, 21 jul. 2025. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2025-jul-21/a-incidencia-do-cbs-ibs-nas-operacoes-com-bens-imo-veis-a-luz-da-ec-132-2023-e-da-lc-214-2025>. Acesso em: 23 jul. 2025.

**RICHARDSON, Maikon.** Como saber qual o enquadramento tributário para minha empresa. Sebrae. Disponível em: <https://sebrae.com.br/sites/PortalSebrae/ufs/ap/artigos/como-saber-qual-o-enquadramento-tributario-para-minha-empresa,2ae2ace85e4ef510VgnVCM1000004c00210aRCRD>. Acesso em: 5 jul. 2025.