

e-Book



Impactos da Reforma Tributária Hotelaria e Congêneres



Introdução Institucional

Mapah Conecta: Reforma Tributária

Bem-vindo ao Mapah Conecta

Preparando sua empresa para a nova
realidade tributária no Brasil

É com grande satisfação que a Mapah apresenta este e-book, parte da iniciativa **Mapah Conecta**, criada para apoiar empresários na compreensão e adaptação às mudanças trazidas pela Reforma Tributária. Em um cenário de transformação profunda, nosso compromisso é ser seu parceiro estratégico, oferecendo conhecimento técnico, visão prática e ferramentas que ajudam sua empresa a se posicionar com segurança e inteligência.

A Reforma Tributária

Um novo capítulo para os negócios no Brasil

A aprovação da Emenda Constitucional nº 132/2023 marca uma virada histórica no sistema tributário brasileiro. Com objetivos claros — **simplificação, eliminação da cumulatividade e adoção do princípio do destino** — a reforma busca tornar o ambiente de negócios mais transparente, menos burocrático e mais competitivo. Para empresários, isso significa rever processos, planejar com antecedência e identificar oportunidades em meio às mudanças.

Sobre a Mapah

Inteligência tributária com foco em resultados

A Mapah é uma consultoria especializada em contabilidade, auditoria e inteligência tributária, com atuação nacional e foco em soluções personalizadas. Atuamos lado a lado com empresas de diversos setores, oferecendo suporte técnico e estratégico para decisões seguras e crescimento sustentável. Nossa diferencial está na combinação entre conhecimento profundo, agilidade e proximidade com o cliente.





Por que este e-book?

Um guia prático para empresários

Este material foi desenvolvido por especialistas da Mapah, organizados em grupos de estudo por setor econômico, como comércio, hotelaria, indústria, agronegócio, serviços e imobiliário. Cada grupo analisou os impactos da reforma em seu segmento, traduziu os principais pontos em linguagem acessível e construiu um conteúdo aplicável à realidade empresarial.

A estrutura do e-book foi pensada para facilitar a leitura e a aplicação prática:

- **Introdução institucional:** visão geral da reforma e da Mapah;
- **Introdução setorial:** panorama específico do setor abordado;
- **Desenvolvimento técnico:** análise dos principais impactos;
- **Conclusão estratégica:** fechamento com recomendações;
- **Checklist gamificado:** ferramenta interativa para avaliar o nível de preparação da sua empresa.



Antecipar-se é essencial

A Reforma Tributária exige planejamento imediato. A Mapah acredita que a preparação antecipada, o entendimento das novas regras e a revisão das estratégias fiscais e operacionais são cruciais para transformar desafios em crescimento. Convidamos você a explorar este conteúdo e fazer da reforma um vetor de prosperidade para o seu negócio.



SUMÁRIO

CONSIDERAÇÕES GERAIS	7
HOTELARIA (HOTÉIS, POUSADAS, RESORTS E MEIOS DE HOSPEDAGEM)	8
PARQUES E CLUBES (RECREAÇÃO, LAZER E ENTRETENIMENTO)	19
MUTIPROPRIEDADE (TIMESHARE E FRACTIONAL OWNERSHIP)	27
BARES E RESTAURANTES (ATIVIDADES DE ALIMENTOS E BEBIDAS)	33
AGÊNCIAS E OPERADORAS DE TURISMO	36
LOCAÇÃO TEMPORÁRIA (IMÓVEIS PARA TEMPORADA – AIRBNB, ETC.)	39
CONSIDERAÇÕES FINAIS	47

CONSIDERAÇÕES GERAIS

A Reforma Tributária do Consumo foi consolidada com a aprovação da Emenda Constitucional nº 132/2023 e tem como objetivo proporcionar mais eficiência ao sistema tributário brasileiro, porém até chegarmos à implementação na sua totalidade teremos um caminho longo e tortuoso a percorrer.

O cronograma de implementação é longo e complexo, o que exigirá dos contribuintes planejamento, revisão das estratégias do negócio, capacitação para que possam extrair o melhor diante dos desafios.

O setor de hotelaria e congêneres será afetado pela Reforma Tributária sobre o Consumo, tanto pelas regras gerais quanto pelo tratamento diferenciado que receberá devido à complexidade das operações nas quais está envolvido. Nos capítulos a seguir trataremos das mudanças trazidas para cada subdivisão desse segmento.





Hotelaria (Hotéis, Pousadas, Resorts e Meios de Hospedagem)

2.1. REGIME ESPECÍFICO APLICADO À HOTELARIA

A Lei Complementar traz disposições acerca de regimes que terão tratativas diferentes do regime regular, seja devido ao setor ou à natureza do produto ou serviço. Nesse cenário, haverá os Regimes Específicos e os Diferenciados. Regime Específico, é aquele aplicado a certas atividades ou setores empresariais, adaptado às suas particularidades econômicas. Têm como objetivo atender às realidades e necessidades específicas dos setores contemplados, sendo que o setor de hotelaria, devido à sua relevância econômica e à complexidade das operações que envolve, foi contemplado com dispositivos específicos.

Nesse sentido, o artigo 277 institui Regime Específico ao segmento determinando que os serviços de hotelaria, parques de diversão e parques temáticos ficam sujeitos a regime específico de incidência do IBS e da CBS. Isso significa que o setor hoteleiro está enquadrado em um regime tributário próprio, que pode incluir alíquotas diferenciadas, créditos específicos e regras de apuração adaptadas às peculiaridades do setor.

Mas o que pode ser considerado um serviço de hotelaria?

De acordo com a LC 214/2025 em seu artigo 278, considera-se serviço de hotelaria o fornecimento de alojamento temporário, bem como de outros serviços incluídos no valor cobrado pela hospedagem tanto unidades de uso exclusivo dos hóspedes, por estabelecimento destinado a essa finalidade quanto imóvel residencial mobiliado, ainda que de uso não exclusivo dos hóspedes. Além disso, não é descaracterizado fornecimento de serviços de hotelaria a divisão do empreendimento em unidades hoteleiras, desde que sua destinação funcional seja exclusivamente a de hospedagem.

Dessa forma, a legislação abrange no conceito de serviços de hotelaria tanto hotéis tradicionais quanto unidades residenciais que oferecem hospedagem temporária (como flats e aluguéis de temporada), assim como, os empreendimentos divididos em unidades autônomas continuam sendo considerados serviços de hotelaria, desde que a atividade principal seja hospedagem.



A LC 214/2025 abrange no conceito de serviços de hotelaria tanto hotéis tradicionais quanto unidades residenciais que oferecem hospedagem temporária (como flats e aluguéis de temporada). Os empreendimentos divididos em unidades autônomas continuam sendo considerados serviços de hotelaria, desde que a atividade principal seja hospedagem.



Isso significa que

Tanto um hotel padrão com diárias que incluem café da manhã quanto um condomínio com apartamentos mobiliados para aluguel de curta duração

serão tratados como serviço de hotelaria, desde que a atividade seja exclusivamente destinada à hospedagem, de forma que ambas as atividades caracterizam a operação como prestação de serviço de hotelaria, sujeita às regras tributárias específicas previstas para esse segmento.



PRINCIPAIS TIPOS DE HOSPEDAGEM

Atualmente, existem diversas opções disponíveis de hospedagem, cada uma com características específicas para atender diferentes perfis de viajantes.

Hotéis: Os hotéis são uma das formas mais tradicionais de hospedagem, oferecendo uma estrutura completa para os hóspedes. Dependendo da categoria, podem contar com recepção 24 horas, café da manhã, serviço de quarto e áreas de lazer. A classificação por estrelas indica o nível de conforto e sofisticação, indo desde opções mais acessíveis até estabelecimentos luxuosos, com serviços exclusivos.

Resorts: Para quem busca uma experiência de lazer completa, os resorts são uma excelente escolha. Geralmente localizados em destinos turísticos, como praias e montanhas, oferecem uma ampla estrutura com piscinas, spas, restaurantes e diversas atividades recreativas. Muitos operam no sistema all-inclusive, em que todas as refeições e bebidas estão incluídas na diária.

Pousadas: As pousadas costumam ter um ambiente mais intimista e aconchegante, sendo administradas por famílias ou pequenos empreendedores. O atendimento é mais personalizado e a decoração muitas vezes reflete a cultura local. São ideais para quem deseja um clima acolhedor e uma experiência diferenciada.

Hostel: É uma alternativa econômica, bastante procurada por mochileiros e viajantes que desejam socializar. A principal característica é a opção de quartos compartilhados, onde diferentes hóspedes dividem o mesmo espaço. Além disso, muitos oferecem áreas comuns, como cozinhas e salas de convivência, além da possibilidade de quartos privativos.

Apart-Hotéis: Essa opção une a praticidade dos serviços de um hotel com a comodidade de um apartamento. Normalmente, as acomodações incluem cozinha e sala de estar, permitindo mais independência. São indicados para estadias prolongadas ou para quem deseja mais espaço e privacidade.

Flats: Os flats são semelhantes aos apart-hotéis, mas costumam ser alugados por períodos mais longos. Alguns oferecem serviços como limpeza e lavanderia, sendo uma boa alternativa para quem precisa de uma estadia mais estável sem abrir mão de conforto.

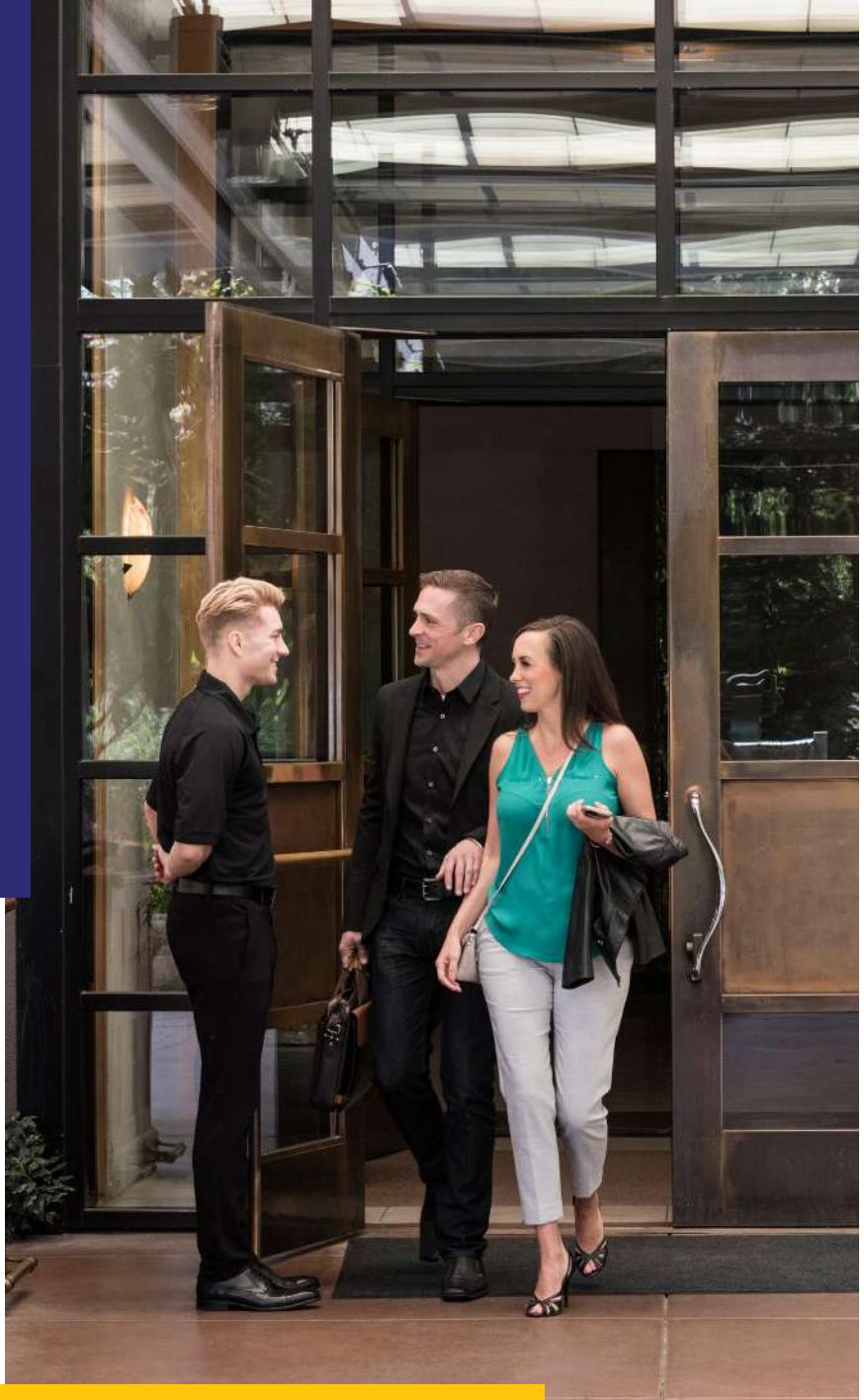
Motéis: Apesar de serem comuns ao longo de rodovias para viajantes que precisam de descanso em trajetos longos, no Brasil, os motéis também são conhecidos por oferecer hospedagem voltada para casais. Muitos possuem suítes temáticas e serviços diferenciados para esse público.

2.2. Cenário Tributário Atual: ISS, ICMS (comércio de produtos internos), PIS/COFINS (regime cumulativo vs. não cumulativo).

Atualmente, além dos tributos diretos, que são aqueles que o contribuinte pode pagar diretamente ao fisco, tais como, Imposto de Renda de Pessoa Jurídica (IRPJ) e Contribuição Social sobre Lucro Líquido (CSLL), grande parte das transações relativas aos serviços financeiros também são tributadas por tributos indiretos, aqueles embutidos no valor das mercadorias vendidas e serviços prestados pelo setor.

O setor hoteleiro está sujeito a diversos tributos incidentes sobre o consumo, que impactam diretamente o custo das diárias, dos serviços oferecidos e dos produtos comercializados dentro dos estabelecimentos. Esses tributos são cobrados em âmbito federal, estadual e municipal, tais como:





2.1. Que Muda com a Reforma (IBS/CBS – LC 214/2025)

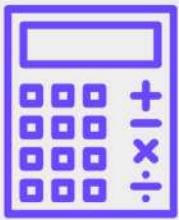
Tributação sobre diárias, serviços de alimentação (room service, restaurantes internos) e outras receitas.

A **Reforma Tributária sobre o Consumo** traz um conjunto de mudanças estruturais com a finalidade de simplificar e modernizar o sistema tributário brasileiro. Um dos principais destaques é a criação do **Imposto sobre Valor Adicionado (IVA)**, que será aplicado ao consumo de bens e serviços e incidirá apenas sobre o valor agregado em cada fase de produção ou prestação de serviços, evitando a cobrança em cascata, que ocorre quando o imposto é cobrado várias vezes ao longo da cadeia.

No Brasil, a aplicação do **IVA será dual**, abrangendo dois impostos distintos, administrados por diferentes entes federativos. Nesse contexto, para composição do IVA, foram instituídos os seguintes impostos:

- Contribuição Social sobre Bens e Serviços (CBS), administrada pela União;
- Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), administrado pelos estados e municípios por meio de um Comitê Gestor.

O setor de hotelaria também será afetado pela Reforma Tributária sobre o Consumo, tanto pelas regras gerais quanto pelo tratamento diferenciado que receberá devido à complexidade das operações nas quais está envolvido. Algumas das mudanças mais significativas relativas à regra geral e, portanto, também aplicadas ao setor são:



Cálculo por fora

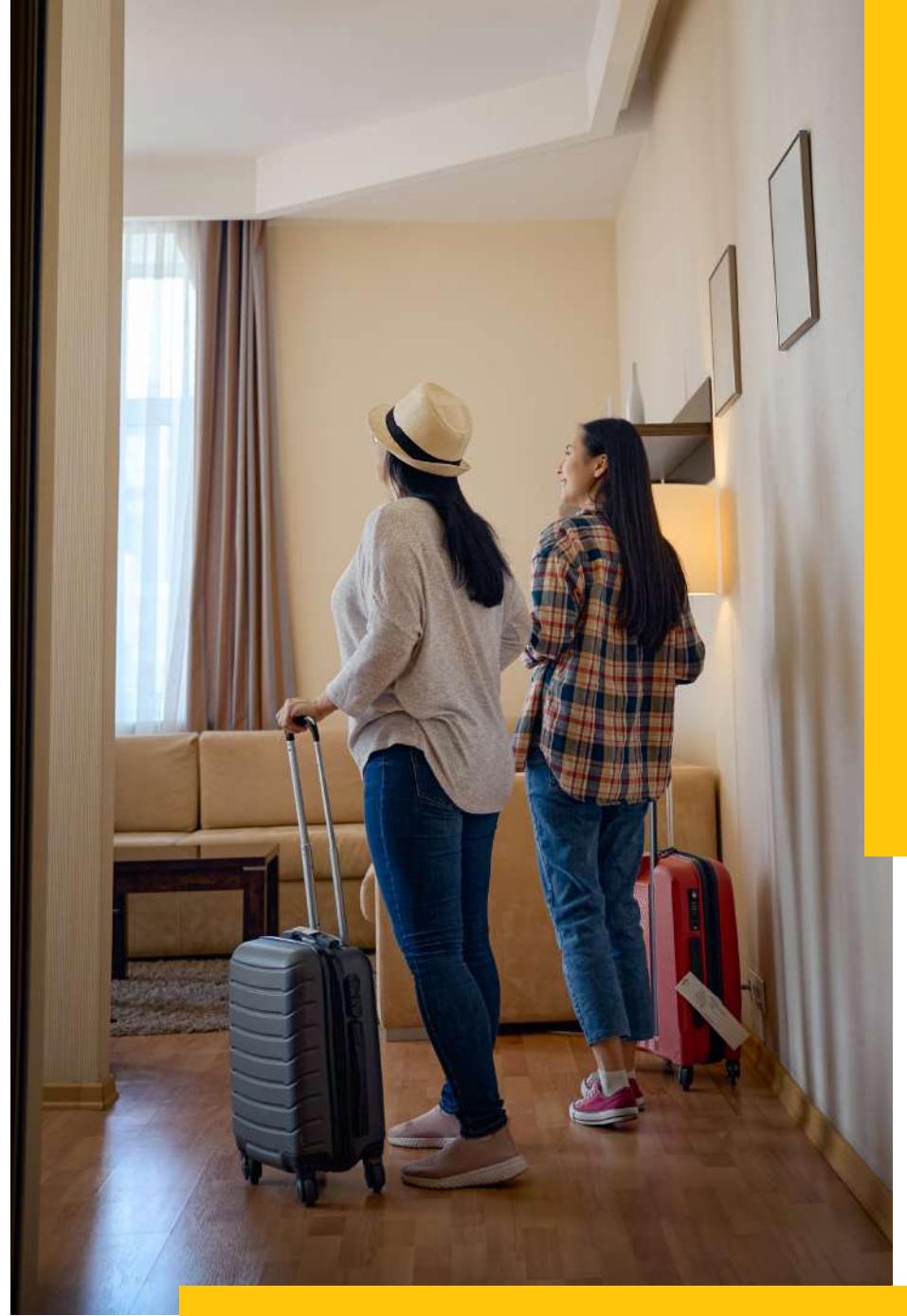
Uma mudança importante trazida pela Reforma Tributária é a adoção do cálculo por fora, que afeta diretamente a forma como os preços são formados. Atualmente, alguns tributos são embutidos no valor dos produtos e serviços, o que gera distorções e dificulta a visualização real da carga tributária. Com a implementação da Reforma Tributária, o imposto será cobrado separadamente, permitindo maior transparência.

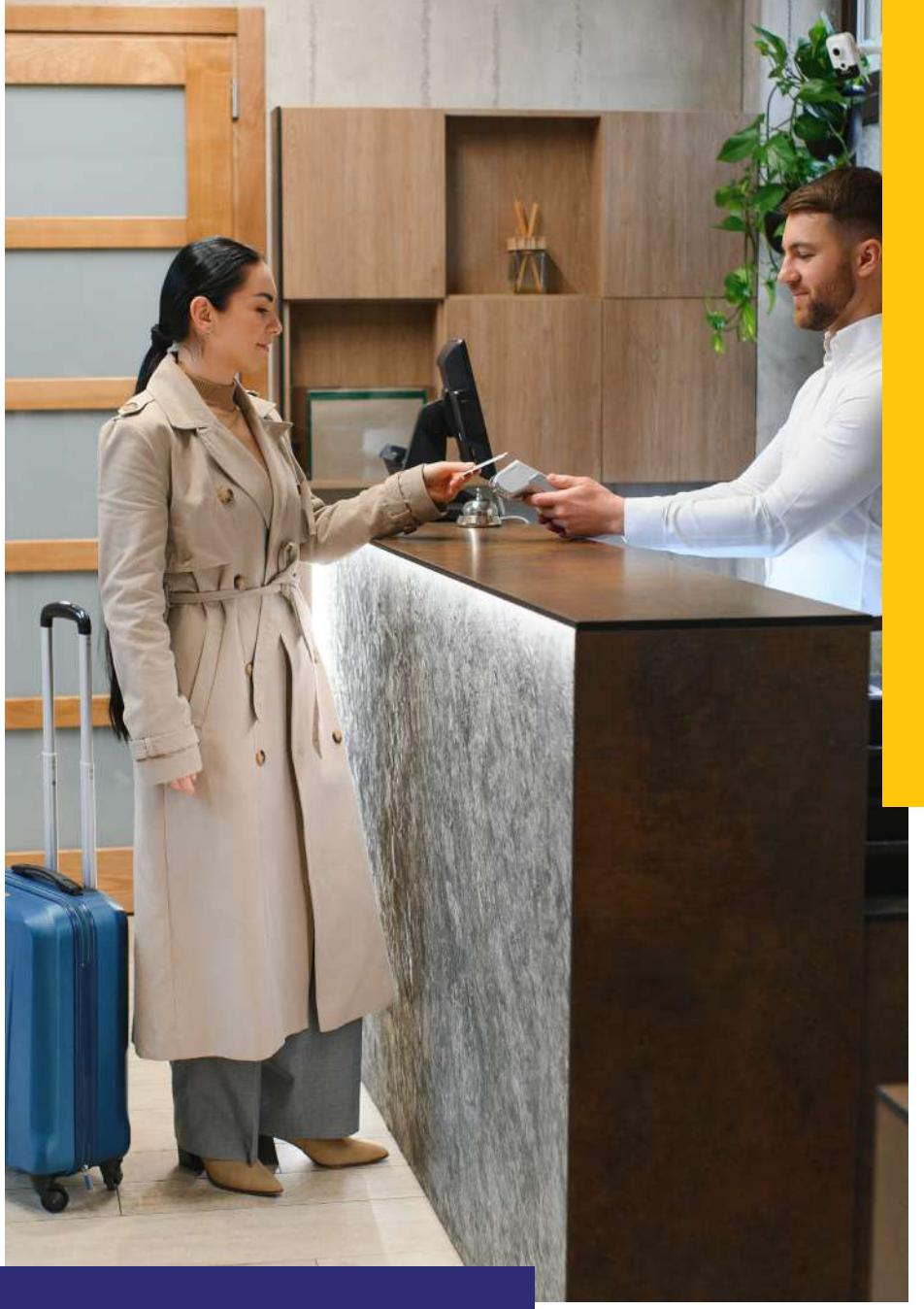


Exemplo

Atualmente, um hotel que cobra R\$ 200,00 por diária já inclui todos os impostos embutidos nesse valor. Com a Reforma e considerando uma alíquota hipotética de 28% do IVA o hóspede verá o valor da diária de R\$ 144,00 com R\$ 56 de impostos discriminados à parte, tornando mais clara a tributação sobre o serviço..

O conceito de incidência ampla na LC 214/2025 refere-se à abrangência das hipóteses tributáveis pela CBS e pelo IBS. Conforme disposto no artigo 4º, a incidência abarca operações onerosas com bens ou serviços, independentemente do título jurídico, tipo ou forma jurídica, incluindo fornecimentos com contraprestação como compra e venda, locação, licenciamento, entre outros.





Incidência ampla

A Lei Complementar nº 214/2025, define em seu artigo quarto que CBS e IBS incidem sobre operações onerosas com bens ou serviços, incluindo fornecimentos relacionados à hospedagem, eventos e alimentação oferecidos por hotéis, isso significa, que via de regra, todas as atividades realizadas pelos hotéis, como hospedagem, aluguel de espaços para eventos e refeições, são consideradas operações tributáveis.



Exemplo



Um hotel que cobra R\$ 800,00 por uma diária com café da manhã e estacionamento deverá calcular o IBS e CBS sobre o valor total da operação.

Basicamente, fornecer significa colocar algo à disposição de outra pessoa, seja um bem material, um serviço ou até mesmo algo intangível, como um direito. Em se tratando da Reforma Tributária sobre o Consumo, esse entendimento é essencial para definir quais operações estão sujeitas à tributação de CBS e IBS. Um dos pontos relativos ao fornecimento que afetará diretamente o ramo hoteleiro é a tratativa dada ao fornecimento de bens e serviços distintos na mesma operação.



Fornecimento de diferentes bens e de serviços na mesma operação

Conforme disposto no artigo 7º da Lei Complementar nº 214/2025, nas operações que envolvam diferentes bens e serviços, é obrigatória a discriminação de cada item e seu respectivo valor, salvo se todos estiverem sujeitos ao mesmo tratamento tributário. Nesse contexto, hotéis que oferecem pacotes de serviços precisam detalhar cada item na nota fiscal para garantir a correta aplicação das alíquotas.



Exemplo

Um pacote de viagem no valor de R\$ 1.000,00 que é composto por hospedagem, alimentação e estacionamento na razão de 70% , 20% e 10% respectivamente, deve ter discriminação individual no documento fiscal eletrônico, ou seja, ser discriminado hospedagem (R\$ 700,00), refeições (R\$ 200,00) e estacionamento (R\$ 100,00).

Com a reforma tributária, uma das principais mudanças diz respeito ao conceito de “local da operação” para fins de tributação. Esse conceito foi alterado com a regulamentação da Reforma Tributária determinando que os tributos serão recolhidos no local onde o produto ou serviço é usado ou consumido.



Local da Operação

Na sistemática atual, os impostos sobre o consumo são cobrados considerando o local de origem. Com o novo modelo, a tributação passa a ser feita no local de destino. Isso significa que o imposto será pago no estado onde o consumidor final está localizado, independentemente de onde o produto ou serviço foi gerado.



Exemplo

Em se tratando de hotelaria, considera-se local da operação o estabelecimento onde o serviço de hotelaria é prestado de forma que CBS e IBS serão recolhidos para o município e estado onde o hotel está localizado, independentemente da origem do cliente, ou seja, um hóspede de Curitiba que se hospeda em um hotel no Rio de Janeiro gera arrecadação tributária para o município e estado do Rio de Janeiro.

As plataformas digitais desempenharão papel central no cumprimento das obrigações tributárias relacionadas ao IVA, pois, serão responsáveis pelo pagamento dos tributos em operações realizadas por meio de seus sistemas, especialmente quando o fornecedor é residente ou domiciliado no exterior ou não cumpre as exigências fiscais, como a emissão de documentos fiscais eletrônicos.



Plataformas Digitais

As plataformas digitais que intermediam reservas de hotéis serão responsáveis pelo recolhimento do IBS e da CBS no momento da liquidação financeira da operação. Nesse contexto, plataformas como OTAs (Online Travel Agencies) recolherão os tributos diretamente ao ente tributante.



Exemplo

Uma reserva de R\$ 2.000,00 feita por uma plataforma digital terá os tributos descontados antes de o valor ser repassado ao hotel.

Oportunidade de créditos sobre a totalidade de custos e insumos (construção, manutenção, mobiliário, alimentos, bebidas, lavanderia, tecnologia, etc.).

Diferente do modelo atual, com a implementação da Reforma Tributária, o crédito tributário só pode ser aproveitado se houver efetivo pagamento de CBS e IBS. A apropriação dos créditos tributários será feita por meio de sistemas eletrônicos integrados, permitindo a compensação apenas quando houver comprovação do pagamento do tributo.

Vedaçāo aos Créditos de CBS IBS pelo adquirente do serviço de hotelaria

Os hotéis poderão compensar o imposto pago na aquisição de insumos usados na operação. Diferente do regime atual, que possui restrições ao crédito de PIS e COFINS, com a Reforma Tributária os hotéis terão amplo direito ao crédito, reduzindo o custo da tributação. Nesse sentido, se um hotel compra camas, colchões, produtos de higiene pessoal, alimentos para o restaurante interno e serviços terceirizados de limpeza, poderá aproveitar créditos sobre os tributos pagos nessas aquisições, reduzindo o montante de CBS e IBS.

- No entanto, no artigo 282 da LC 214/2025 é expressamente vedada a apropriação de créditos de IBS e de CBS pelo adquirente dos serviços de hotelaria, isso significa que clientes de hotéis, sejam consumidores finais ou empresas, não podem se beneficiar de créditos fiscais ao contratar serviços de hospedagem. Essa vedação gera impactos diretos para empresas que frequentemente contratam hospedagem para seus funcionários em viagens de negócios ou eventos corporativos.

Imposto Seletivo: Impacto sobre bebidas e tabaco vendidos nas dependências.

O Imposto Seletivo (IS) está previsto na Reforma Tributária (Emenda Constitucional nº 132/2023) e será um imposto federal, que visa desestimular o consumo de bens e serviços considerados prejudiciais à saúde ou ao meio ambiente, como:

- Bebidas alcoólicas;
- Produtos derivados do tabaco;

Se esses estabelecimentos **comercializarem** produtos sujeitos ao Imposto Seletivo (ex: cervejas, vinhos, destilados e cigarros), a venda desses itens será tributada com alíquota adicional do IS — **independentemente de serem vendidos para consumo no local**.

Efeitos esperados

- Aumento no custo desses produtos para o consumidor final;
- Impacto na margem de lucro das empresas se os preços não forem repassados;
- Necessidade de adaptação no sistema de faturamento e apuração tributária, pois o Imposto Seletivo será separado do IVA (IBS + CBS).
- Quem Paga o imposto Seletivo?
- O fabricante ou importador será o responsável por recolher o IS;
- Porém, o custo será repassado ao longo da cadeia — ou seja, chegará ao estabelecimento (hotel/restaurant) no preço de aquisição e, por consequência, ao consumidor final.

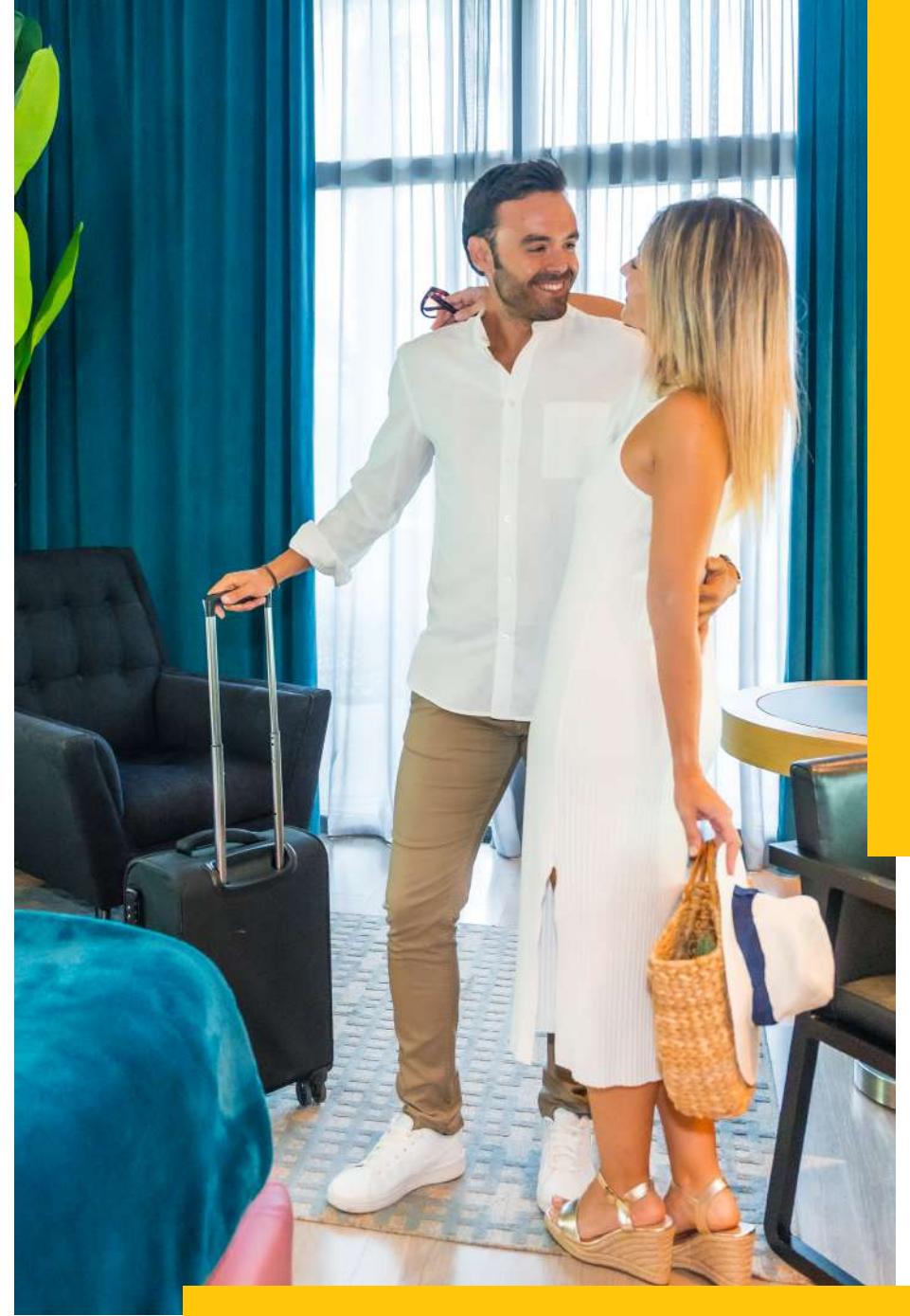
Quem Paga o imposto Seletivo?

- O fabricante ou importador será o responsável por recolher o IS;
- Porém, o custo será repassado ao longo da cadeia — ou seja, chegará ao estabelecimento (hotel/ restaurante) no preço de aquisição e, por consequência, ao consumidor final.

Impactos Potenciais: Redução ou aumento de carga líquida, necessidade de revisão de preços, otimização da cadeia de suprimentos.

Nesse contexto, alguns impactos, oportunidades e desafios mapeados para o setor são os seguintes:

- **Redução da carga tributária para hotéis** em comparação ao regime anterior para muitos estabelecimentos.
- **Tributação simplificada**, eliminando PIS, COFINS ICMS e ISS, o que reduz burocracia e obrigações acessórias.
- **Necessidade de adaptação dos sistemas fiscais** para calcular corretamente a alíquota reduzida.
- Concorrência com **locações temporárias**: equiparação gradual, com regras específicas para grandes locadores



2.2. CONCORRÊNCIA COM LOCAÇÕES TEMPORÁRIAS

Historicamente, locações temporárias feitas por pessoas físicas, especialmente via plataformas digitais como Airbnb, Booking e VRBO tinham uma vantagem tributária, pois não eram tributadas pelos tributos atuais sobre o consumo, enquanto hotéis arcavam com uma alta carga fiscal. A Reforma Tributária impõe novas regras para equilibrar essa concorrência, por meio dos artigos 251 da LC 214/25 que determina que as plataformas digitais ficam responsáveis pela retenção de CBS e IBS sobre locações temporárias e do artigo 278 que define que pessoas físicas que alugam mais de três imóveis e faturam acima de **R\$ 240.000,00/ano** passam a ser contribuintes de CBS e IBS, sendo equiparadas parcialmente aos hotéis.

- Grandes locadores agora serão tributados como hotéis, reduzindo sua vantagem competitiva;
- As plataformas digitais reterão o imposto, garantindo que mais locadores paguem tributos.
- Pequenos locadores ainda manterão alguma vantagem, pois só serão tributados se atenderem aos critérios estabelecidos nos artigos citados.

Diante desse novo cenário, hotéis e redes hoteleiras precisam adotar estratégias para garantir uma transição eficiente ao novo regime tributário, tomando algumas medidas que podem ajudar nesse período, tais como:

Revisão da Precificação: Os hotéis devem analisar seus preços considerando a nova carga tributária e os impactos nas locações temporárias.

Adaptação dos Sistemas de Gestão Tributária: A transição para o novo modelo requer ajustes nos sistemas para garantir o correto cálculo dos impostos.

Monitoramento da Concorrência com Locações Temporárias: os hotéis precisam avaliar como os preços das locações temporárias vão se ajustar à nova tributação e adaptar suas estratégias de marketing e fidelização de clientes.



Parques e Clubes (Recreação, Lazer e Entretenimento)

3.1. CENÁRIO TRIBUTÁRIO ATUAL

Parques temáticos, clubes sociais, aquáticos, centros recreativos e espaços de entretenimento coletivo estão, hoje, sujeitos a um sistema tributário fragmentado:

ISS (Imposto Sobre Serviços): A prestação de serviços por parques, clubes recreativos e estabelecimentos dedicados à recreação e ao entretenimento está sujeita à incidência do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, tributo de competência municipal, regulamentado nacionalmente pela **Lei Complementar nº 116/2003** e localmente pelas legislações de cada município.

De acordo com a **Lista de Serviços anexa à LC nº 116/2003**, estão abrangidos por este imposto os serviços de exploração de parques de diversões, parques aquáticos e temáticos, academias e clubes esportivos, locação de espaços para festas e eventos, bem como serviços de recreação e lazer em geral. A alíquota do ISS varia entre **2% e 5%**, conforme a legislação municipal, observados os limites estabelecidos em âmbito federal.

PIS/COFINS: Geralmente sob o regime cumulativo, com alíquotas de 0,65% (PIS) e 3% (COFINS), sem direito a créditos.

ICMS: aplicável em alguns estados sobre a venda de alimentos e bebidas dentro do parque/clube.

Tributos federais sobre o lucro: **IRPJ e CSLL**.

Antes da Reforma	Descrição	Depois da Reforma	Descrição
PIS	Tributo federal sobre faturamento	CBS	Contribuição federal sobre bens e serviços (substitui PIS e COFINS)
COFINS	Tributo federal sobre faturamento	CBS	Contribuição federal sobre bens e serviços (substitui PIS e COFINS)
ICMS	Tributo estadual sobre circulação de mercadorias	IBS	Imposto sobre bens e serviços de competência estadual/municipal (substitui ICMS)
ISS	Tributo municipal sobre serviços	IBS	Imposto sobre bens e serviços de competência estadual/municipal (substitui ISS)

Além da carga tributária elevada, há um desafio de fragmentação fiscal e ausência de crédito nas compras, impactando a margem operacional dessas organizações.

a) Aquisições com direito a crédito

- Compras de insumos, mercadorias e serviços utilizados na prestação de serviços de parque ou clube.

Inclui:

- Alimentação e bebidas compradas para revenda.
- Serviços terceirizados (segurança, limpeza, manutenção).
- Energia elétrica.
- Obras e reformas (pode gerar crédito em 5 anos, conforme regra de bens do ativo imobilizado).
- Marketing, publicidade, softwares de gestão.

b) Prestação de serviço com direito ao crédito para o cliente

- Se o cliente for pessoa jurídica contribuinte de IBS/CBS (ex.: empresas contratando espaço para eventos corporativos), ele poderá se creditar do imposto pago.
- Se o cliente for consumidor final pessoa física (o caso mais comum em parques e clubes), não há aproveitamento pelo cliente, mas o prestador mantém direito ao crédito das suas aquisições.



3.2. O QUE MUDA COM A REFORMA (IBS/CBS – LC 214/2025)

A Emenda Constitucional nº 132/2023 reformulou o sistema tributário brasileiro a instituir um modelo de tributação sobre o valor agregado, promovendo a unificação dos tributos sobre o consumo e estabelecendo as seguintes diretrizes:

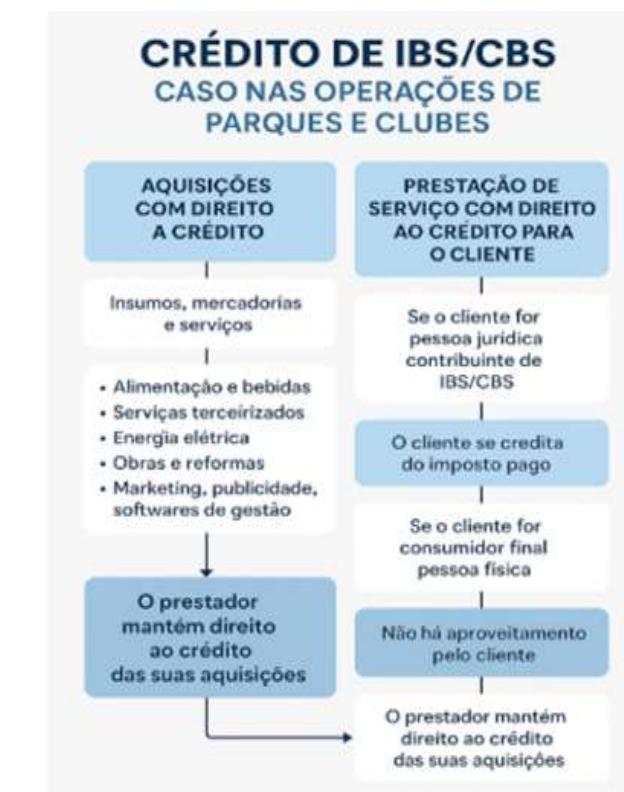
Principais mudanças:

- **Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS)**: substitui o PIS e a COFINS, sendo de competência federal;
- **Imposto sobre Bens e Serviços (IBS)**: substitui o ISS e o ICMS, com arrecadação compartilhada entre estados e municípios;
- **Imposto Seletivo (IS)**: tributo federal de caráter extrafiscal, com objetivo de desestimular o consumo de bens prejudiciais à saúde e ao meio ambiente (art. 153, VIII, CF/88, com redação da EC nº 132/2023).

Todas as receitas operacionais de parques e clubes — incluindo venda de ingressos, mensalidades associativas, locação de espaços, serviços de recreação, alimentação e bebidas — passarão a ser tributadas exclusivamente pela CBS e pelo IBS, em alíquota única e uniforme, a ser definida por lei complementar. Conforme estimativas da Receita Federal e do Ministério da Fazenda (2024), a carga nominal combinada poderá situar-se entre 25% e 27,5%.

Crédito integral de IBS/CBS sobre aquisições de:

A principal inovação é a não cumulatividade plena, que permitirá a apuração de créditos tributários sobre todas as despesas vinculadas à atividade econômica, sem as restrições atualmente aplicadas. Assim, poderão gerar créditos:



Atenção aos casos específicos

- Associações recreativas (clubes sociais) sem fins lucrativos: poderão ter regime diferenciado ou isenção, mas isso ainda depende de regulamentação municipal/estadual.
- Ingressos e mensalidades: normalmente estarão na alíquota padrão, salvo se o serviço for enquadrado em futura cesta de alíquota reduzida (pouco provável para entretenimento).
- Atividade mista (parque + restaurante/loja): terá que segregar receita por tipo de operação para correta apuração do IBS/CBS.

Essa sistemática tende a favorecer setores com **alta complexidade administrativa e grande volume de despesas operacionais**, como o de lazer e entretenimento.

- Alíquota padrão estimada: 25%, mas com redução de base de 60%, resultando em alíquota efetiva próxima a 10%.

Imposto Seletivo – Conceito e Aplicação

O imposto seletivo é um tipo de tributo aplicado sobre produtos ou serviços específicos que o governo quer controlar ou desestimular o consumo, geralmente por motivos de saúde pública, meio ambiente ou comportamento social.

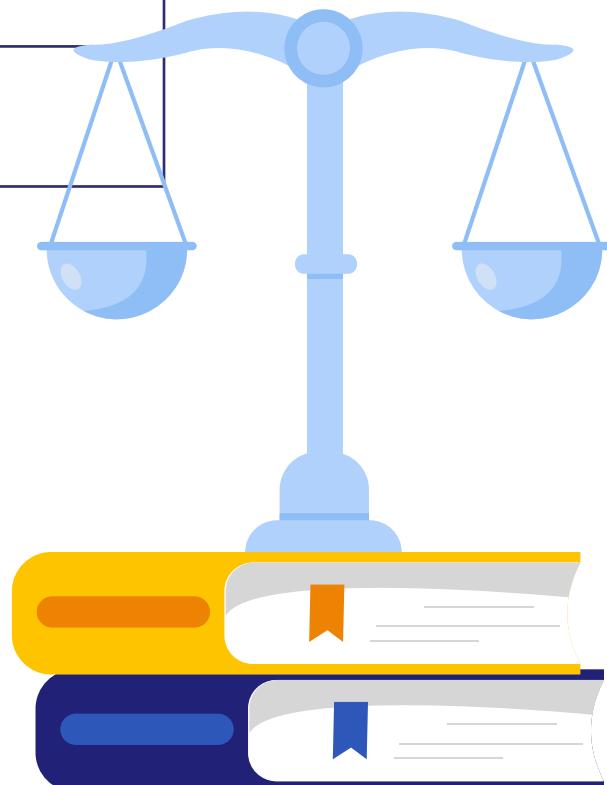


Dentre os itens que poderão ser alcançados por esse tributo, destacam-se:

Produto	Finalidade	Exemplo no Brasil
Cigarros	Desestimular tabagismo	Imposto alto + CIDE sobre cigarros
Bebidas Alcoólicas	Reducir consumo excesso	IPI com alíquotas elevadas
Refrigerantes	Combater obesidade	Aumento do ICMS em alguns estados

A lista definitiva será fixada por lei complementar específica, em discussão no Congresso Nacional, com previsão de aprovação até o final de 2025 (conforme consta nos trâmites do PLP nº 68/2024).

Embora as atividades prestadas por clubes e parques não estejam sujeitas diretamente ao IS, os produtos comercializados nestes estabelecimentos (como bebidas alcoólicas e refrigerantes) poderão sofrer aumento de custo em razão da tributação na origem, o que impactará o preço final ao consumidor.





3.3. Impactos Potenciais

- Redução da carga tributária efetiva para clubes/parques que possuem estrutura formal e altos custos operacionais;
- Fim do efeito cascata, com possibilidade de compensação integral dos tributos pagos na cadeia;
- Necessidade de rever preços e pacotes (principalmente de mensalidades e ingressos);
- Exigência de conformidade fiscal: emissão de NF-e e escrituração digital obrigatória;
- Potencial de aumento na tributação de clubes informais ou que operam parcialmente em caixa 2.



3.4. Oportunidades

A Reforma Tributária não é composta só por desafios, também podemos destacar oportunidades para o segmento, a saber:

- Formalização de clubes comunitários ou recreativos com estrutura informal;
- Valorização de clubes com boa governança e compliance fiscal, que poderão usar os créditos para reduzir preços ou reinvestir;
- Segmentação de pacotes e serviços com base na nova estrutura tributária;
- Parcerias com escolas, empresas e plataformas digitais, com modelagem tributária já adaptada;
- Uso dos créditos fiscais como ferramenta de controle de custos e margem operacional.

4. MULTIPROPRIEDADE (TIMESHARE E FRACTIONAL OWNERSHIP)

Multipropriedade é o modelo em que várias pessoas compartilham um mesmo imóvel, cada uma com seu tempo de uso garantido. Super prático, moderno e cada vez mais comum no mercado imobiliário brasileiro.

Multipropriedade é juridicamente reconhecida como propriedade em condomínio especial, regida pelo Código Civil e pela Lei nº 13.777/2018.

Formato	Definição	Características
Fractional Ownership	Propriedade compartilhada com escritura registrada	Direito real, possibilidade de venda, herança e uso anual
Timeshare	Direito de uso temporário, sem propriedade real	Uso por pontos, intercâmbio entre destinos, sem escritura

4.1. CENÁRIO TRIBUTÁRIO ATUAL

Tributação da Venda de Frações

A venda de frações de multipropriedade é considerada operação com bens imóveis. A nova lei define:

- **Bens:** Incluem imóveis, móveis, materiais, imateriais e direitos.
- **Serviços:** Todas as operações que não envolvem bens.

Tributação por tipo de operação

O IBS e a CBS vão incidir sempre que houver algum tipo de operação com bens ou serviços, isso inclui: Compra e venda, troca ou permuta, doações ou entregas em pagamento.

Item	Classificação	Tributação	Redução de Alíquota
Venda da fração	Bem imóvel	IBS/CBS	50%
Serviços (limpeza, gestão)	Serviço	IBS/CBS	Alíquota normal
Locação onerosa	Uso do imóvel	IBS/CBS	70%
Locação < 90 dias	Hotelaria	IBS/CBS	60%

Redutores de Base de Cálculo

Redutor de Ajuste

Reducz a base de cálculo com base no valor de aquisição ou valor de referência do imóvel.

Redutor Social

Dedução adicional para imóveis residenciais novos ou lotes:

Tipo de Imóvel	Valor Dedutível
Imóvel residencial novo	R\$ 100.000,00
Lote residencial	R\$ 30.000,00
Locação residencial	R\$ 600,00

O redutor social é aplicável uma única vez por imóvel.

Créditos Tributários

Com a Reforma Tributária, as incorporadoras passarão a operar sob o novo modelo do IVA Dual, composto pela CBS (Contribuição sobre Bens e Serviços) e o IBS (Imposto sobre Bens e Serviços). Isso impacta diretamente a forma como os créditos tributários são apropriados e utilizados:

Dica estratégica: Incorporadoras devem revisar seus contratos, sistemas contábeis e práticas operacionais para garantir o máximo aproveitamento dos créditos no novo modelo tributário.

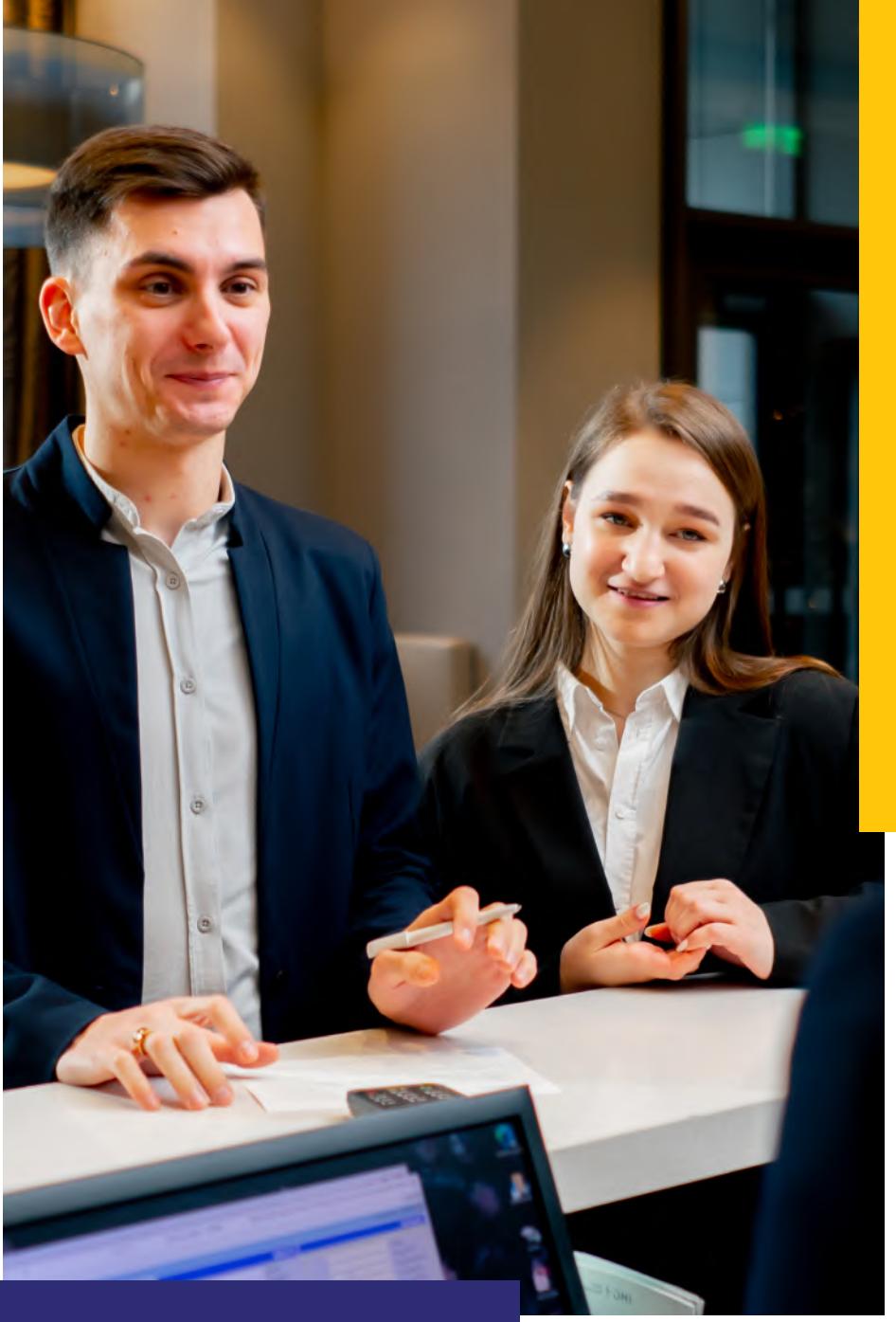
Tipo de Custo/Aquisição	Crédito Permitido?	Observações
Bens e serviços (regra geral)	✓	Exceto uso pessoal
Bens de capital (infraestrutura, mobiliário)	✓ Integral e imediato	Incentivo ao investimento
Incorporação e parcelamento (alienante)	✓	Pode compensar débitos ou ressarcir saldo
Imóvel sob regime transitório (adquirente)	✗	Pode gerar redutor de ajuste
Custos indiretos (a partir de 2029)	✓	Dedução ajustada por fator decrescente

Gestão dos Créditos

- A correta documentação e rastreabilidade dos insumos será essencial para garantir o direito ao crédito.
- Créditos acumulados poderão ser compensados ou ressarcidos, conforme regras específicas da CBS e IBS.

Projetos de Interesse Social

- Empreendimentos voltados à habitação popular (como Minha Casa Minha Vida) terão tratamento diferenciado, com possibilidade de manter o RET e regras específicas para créditos.



4.3. Regime Especial de Tributação

O RET permanece como opção temporária, mas o futuro da tributação imobiliária será regido pelo novo modelo dual (IBS/CBS), exigindo planejamento tributário e jurídico desde a fase inicial dos empreendimentos. A Lei Complementar nº 214/2025 estabelece regras de transição importantes:

Prazo de adesão: Empreendimentos iniciados até 31 de dezembro de 2028 ainda poderão optar pelo RET.

Fim da adesão: Incorporações iniciadas a partir de 1º de janeiro de 2029 não poderão mais aderir ao RET como ele existe atualmente.

Transição obrigatória: Novos projetos deverão seguir o regime regular do IBS/CBS, com tributação baseada na não cumulatividade e possibilidade de créditos

4.4. Impactos no Segmento de Multipropriedade

Benefícios

- **Redução de Alíquotas:**

- 50% na alienação de frações;
- 70% na locação e cessão onerosa.

- **Crédito Integral para Bens de Capital**

Estímulo à renovação e qualidade dos empreendimentos.

- **Simplificação Tributária**

Fim da cumulatividade e maior segurança jurídica.

🧭 A multipropriedade no Brasil está entrando em uma nova era, e quem se adaptar com estratégia e agilidade sairá na frente.



4.5. Glossário Tributário da Multipropriedade

Termo	Definição
Multipropriedade	Modelo de posse compartilhada de um imóvel, com uso dividido entre os proprietários conforme períodos definidos.
Timeshare	Direito de uso temporário de um imóvel, sem posse real, geralmente operado por sistema de pontos ou semanas.
Fractional Ownership	Propriedade compartilhada com escritura registrada, permitindo venda, herança e uso anual.
Lei Complementar nº 214/2025	Norma que regulamenta a Reforma Tributária, instituindo o modelo de IVA dual (IBS e CBS).
IBS (Imposto sobre Bens e Serviços)	Tributo estadual e municipal que substitui ICMS e ISS, com base na não cumulatividade.
CBS (Contribuição sobre Bens e Serviços)	Tributo federal que substitui PIS e Cofins, também com base na não cumulatividade.
RET (Regime Especial de Tributação)	Regime simplificado para incorporação imobiliária, com alíquota fixa e sem direito a créditos tributários.
Crédito Tributário	Valor que pode ser abatido dos tributos a pagar, gerado por despesas com insumos, serviços ou bens de capital.
Redutor de Ajuste	Mecanismo que reduz a base de cálculo do tributo com base no valor de aquisição ou referência do imóvel.
Redutor Social	Dedução adicional aplicável a imóveis residenciais novos, lotes ou locações, com valores fixos por tipo de operação.
Bens de Capital	Equipamentos, mobiliário e infraestrutura usados na atividade empresarial, que geram crédito tributário integral.
Não Cumulatividade	Princípio segundo o qual o imposto pago em etapas anteriores pode ser descontado do imposto devido na etapa atual.

5. Bares e Restaurantes (Atividades de Alimentos e Bebidas)

A reforma tributária brasileira, consolidada pela Emenda Constitucional nº 132/2023, propõe uma profunda reestruturação do modelo de tributos incidentes sobre o consumo. Entre os segmentos mais impactados estão as operações com bares e restaurantes, conhecidos por operarem com margens reduzidas e enfrentar uma elevada complexidade tributária, especialmente no tratamento diferenciado de alimentos, bebidas e serviços.

5.1. Cenário Tributário Atual

Atualmente, o setor está sujeito a uma combinação de tributos federais, estaduais e municipais, sendo os principais:

- **ICMS** (Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços): de competência estadual, regulamentado pela Lei Complementar nº 87/1996 e normas estaduais;
- **ISS** (Imposto sobre Serviços): de competência municipal, conforme a Lei Complementar nº 116/2003 e normas municipais;
- **PIS/PASEP e COFINS**: contribuições federais incidentes sobre a receita bruta, regulamentadas pelas Leis nº 10.637/2002 e nº 10.833/2003.

Cabe se destacar que a operação em questão possui algumas particularidades.

- Bebidas alcoólicas e produtos como cigarros possuem tributação específica e diferenciada;
- Serviços prestados dentro do estabelecimento são tributados pelo ISS;
- Vendas por delivery ou take away podem estar sujeitas à incidência do ICMS;
- Tributação de PIS/COFINS pelo regime misto.

5.2 O QUE MUDA COM A REFORMA

Com a promulgação da EC nº 132/2023, e os projetos de lei complementar PLP nº 68/2024 e PLP nº 108/2024, o sistema será substituído por um modelo de IVA Dual, composto por:

- CBS (Contribuição sobre Bens e Serviços): que substituirá PIS e COFINS;
- IBS (Imposto sobre Bens e Serviços): que substituirá ICMS e ISS.

Princípios da Nova Tributação

- Crédito financeiro integral (não cumulatividade plena);
- Alíquota única por produto ou serviço;
- Direito a crédito amplo sobre todos os insumos e serviços utilizados na operação;
- Possibilidade de exclusão da gorjeta da base de cálculo (desde seja seguida alguns preceitos previstos na LC);
- Possibilidade de exclusão taxas de entrega e intermediação de pedidos por plataforma digital, quando não repassadas ao bar ou restaurante (serviços de delivery) (desde seja seguida alguns preceitos previstos na LC);
- Vedações para creditamento de arranjos de pagamento (e.g., tarifas de máquina de cartão), o que pode comprometer a isonomia tributária e a competitividade do setor.
- As alíquotas do IBS e da CBS incidentes sobre o fornecimento de bares e restaurantes, no âmbito do regime específico, serão reduzidas em 40%.

Insight: A redução de 40% na alíquota específica pode compensar, em parte, o impacto do fim de regimes especiais, mas exigirá revisão completa da precificação para garantir margem saudável.

Imposto Seletivo

Conforme previsto no Art. 153, inciso VIII da Constituição Federal; Projeto de Lei Complementar nº 68/2024. O Imposto Seletivo (IS) será aplicado a produtos considerados prejudiciais à saúde ou ao meio ambiente, afetando diretamente o setor de alimentos e bebidas. Exemplos incluem:

- Bebidas alcoólicas;
- Bebidas açucaradas;
- Cigarros e produtos derivados do tabaco.

Insight: Estabelecimentos que têm bebidas alcoólicas como parte significativa da receita precisarão criar estratégias de mix de produtos para diluir o impacto do IS e preservar ticket médio.



5.2. Impactos Potenciais no Setor

A mudança no modelo tributário deverá trazer implicações importantes para a gestão financeira e estratégica dos estabelecimentos. Entre os principais impactos estão:

- Recalibração de preços e margens;
- Necessidade de investimentos em automação contábil;
- Readequação dos processos de compras e controle de estoques;
- Atenção redobrada à legislação e às normas complementares.

6. Agências e Operadoras de Turismo

No setor turístico brasileiro, **agências de turismo e operadoras de turismo** desempenham papéis complementares e essenciais para a organização e promoção de viagens. A principal legislação que regulamenta tais atividades é a Lei nº 12.974/2014, de 15 de maio de 2014.

Agências de Turismo

As agências atuam como **intermediárias entre o consumidor e os serviços turísticos**. Elas oferecem:

- Venda de pacotes prontos ou personalizados
- Reserva de passagens aéreas, hospedagens e passeios
- Atendimento ao cliente antes, durante e após a viagem
- Orientações sobre documentação, seguros e roteiros

Elas não costumam produzir os pacotes, mas sim comercializar os produtos criados pelas operadoras.

Operadoras de Turismo

As operadoras são responsáveis por **planejar, montar e comercializar pacotes turísticos completos**. Suas atividades incluem:

- Negociação com hotéis, companhias aéreas e prestadores de serviços locais
- Criação de roteiros nacionais e internacionais
- Logística de transporte, hospedagem e passeios
- Distribuição dos pacotes para agências de turismo

Elas atuam nos bastidores, garantindo que tudo esteja pronto para o viajante.

Regulação e Credenciamento

Ambas devem estar registradas no **Cadastur**, sistema do Ministério do Turismo que garante a legalidade e a segurança das atividades turísticas no país.



6.1. Cenário Tributário Atual

Atualmente o cenário tributário brasileiro em relação as atividades de agências e operadoras de turismo é controverso e desafiador, uma vez que existem diversas divergências entre as normas municipais o que incorre em bitributações.

6.2. O que Muda com a Reforma

💡 Com o advento da norma, o IBS e CBS substituirão os tributos ISS, PIS e COFINS atualmente incidentes sobre as operações, e tem o objetivo de simplificar e trazer clareza a norma aplicada.

💡 Regime Específico: As agências e operadoras de turismo foram incluídas no rol de atividades que terão regime específico, as suas alíquotas poderão sofrer redução de 40% do valor definido.

⚖️ Base de Cálculo: A norma vem universalizar que a base de cálculo do IBS e CBS serão o valor da operação, deduzidos de repasses a terceiros. Este é um marco importante uma vez que tal tema era amplamente divergente entre municípios.

💸 Não cumulatividade plena: As agências ou operadoras poderão apropriar créditos de IBS e CBS sobre aquisições de bens e serviços, como marketing, tecnologia e aluguéis. Isso representa um avanço em relação ao sistema anterior, que limitava o aproveitamento de créditos de PIS/COFINS.

Tabela Comparativa entre Regime Atual e LC 214/2025:

Aspecto	Cenário Atual	Nova Lei
Tributos	ISS, PIS/COFINS, IRPJ, CSLL	IBS + CBS
Base de cálculo	Comissão/margem	Valor total – repasses
Alíquota	2% a 5% + 3,65%	Redução de 40%
Créditos	Limitados	Permitidos (exceto repasses)
Regimes	Simples, Lucro Presumido/Real	Unificação com regras específicas
Desafios	Bitributação, complexidade	Adaptação de sistemas
Oportunidades	Limitadas	Digitalização e profissionalização

6.3. Glossário:

Aspecto	Cenário Atual
Cadastur	ISS, PIS/COFINS, IRPJ, CSLL
LC	Lei Complementar
IBS	Imposto sobre Bens e Serviços
CBS	Contribuição Sobre Bens Serviços
PIS	Programa de Integração Social
COFINS	Contribuição para Financiamento da Seguridade Social

7. Locação Temporária (Imóveis para Temporada – Airbnb, etc.)

Entre os diversos setores impactados pela Reforma Tributária, a locação temporária de imóveis – especialmente aquela intermediada por plataformas digitais como Airbnb, Booking e VRBO – recebeu um tratamento específico que altera profundamente sua tributação.

7.1. Cenário Tributário Atual

Nos últimos anos, o mercado de locação por temporada cresceu de forma exponencial no Brasil, impulsionado por plataformas digitais que conectam anfitriões e hóspedes de forma rápida e prática. Casas, apartamentos e até quartos individuais passaram a ser anunciados para períodos curtos, muitas vezes como alternativa mais acessível e flexível que hotéis e pousadas.

Do ponto de vista tributário, o modelo atual favorece especialmente as pessoas físicas, que podem oferecer seus imóveis para temporada sem estarem sujeitas aos tributos sobre o consumo que incidem sobre a hotelaria tradicional. Isso porque:

Não há incidência de ISS ou ICMS sobre a locação pura, conforme entendimento consolidado pela legislação anterior;

A receita obtida é tributada apenas no Imposto de Renda, de acordo com o regime escolhido pelo locador (Carnê-Leão, aluguel declarado na DIRPF ou tributação como pessoa jurídica, quando opta por abrir empresa);

Não há obrigação de emissão de nota fiscal eletrônica para pessoas físicas;

Não há contribuição para PIS/COFINS no caso de locadores PF.

Essa vantagem tributária gerou descompasso competitivo entre locadores pessoa física e meios de hospedagem como hotéis e pousadas, que arcavam com uma alta carga de ISS, PIS, COFINS e ICMS em algumas operações.

Entretanto, com a LC 214/2025, o cenário muda substancialmente: parte dessa vantagem é eliminada, e a locação temporária passa a estar enquadrada nas regras do IBS e da CBS em determinadas situações, equiparando-se, em parte, à hotelaria.

7.2. O QUE MUDA COM IBS E CBS

A Lei Complementar nº 214/2025, que regulamenta a Reforma Tributária sobre o consumo, introduz uma nova sistemática de tributos, substituindo ISS, ICMS, PIS e COFINS por dois impostos de abrangência nacional:

IBS (Imposto sobre Bens e Serviços) – administrado por estados e municípios, com gestão por um Comitê Gestor;

CBS (Contribuição Social sobre Bens e Serviços) – administrada pela União.

Ambos seguem a lógica de um IVA (Imposto sobre Valor Agregado), incidindo sobre o valor adicionado em cada operação e permitindo o aproveitamento de créditos sobre os insumos utilizados.

Enquadramento das Locações Temporárias

A grande mudança para o setor é que, pela primeira vez, as locações por temporada passam a estar sujeitas à incidência de IBS e CBS em determinadas condições.

O artigo 278 da LC 214/2025 estabelece que pessoas físicas que realizarem mais de três operações de locação de imóveis no ano e auferirem receita anual superior a R\$ 240 mil no ano anterior (ou R\$ 288 mil no ano vigente) serão consideradas contribuintes de IBS e CBS.

Nessa situação, passam a ser equiparadas, em parte, aos prestadores de serviços de hotelaria.

Papel das Plataformas Digitais

O artigo 251 da LC 214/2025 define que plataformas digitais, como Airbnb e Booking, ficam responsáveis por reter e recolher o IBS e a CBS de locações temporárias quando:

- O locador não emitir documento fiscal eletrônico;
 - O locador estiver domiciliado no exterior;
 - O locador não cumprir as obrigações acessórias, como emissão de nota fiscal, entrega de declarações ou registro correto das operações.
- Essa medida busca garantir a arrecadação e formalizar o mercado, reduzindo a concorrência desleal com a hotelaria tradicional.

Pessoa Jurídica Locadora

Para pessoas jurídicas que exploram a locação temporária, a tributação pelo IBS e CBS será obrigatória, independentemente do faturamento. Essas empresas terão direito ao aproveitamento de créditos financeiros sobre custos e despesas diretamente relacionados à atividade, mas deverão cumprir todas as obrigações acessórias e regras de emissão fiscal.

Redutor Social

A lei prevê um redutor social aplicável apenas a pessoas físicas contribuintes de IBS e CBS na locação residencial.

O benefício consiste na dedução de R\$ 600,00 por mês, por imóvel residencial, limitado a um imóvel por contribuinte.

Esse redutor reduz a base de cálculo do tributo, funcionando como um incentivo social à oferta de moradia temporária.

7.3. Impactos imediatos

A partir da vigência plena da nova sistemática, as principais mudanças para o setor serão:

- Redução da vantagem tributária de locadores PF que operam em maior escala;
- Formalização obrigatória de grandes locadores;
- Aumento da arrecadação via retenção pelas plataformas;
- Concorrência mais equilibrada entre locações temporárias e meios de hospedagem.



7.4. Quadro comparativo – Antes x Depois da Reforma Tributária

A tabela a seguir apresenta as principais mudanças na tributação da locação temporária, comparando o cenário **antes** da vigência da **LC 214/2025** com o novo modelo de **IBS/CBS**.

Pessoa Física

Aspecto	Antes da Reforma	Depois da Reforma
Tributos sobre consumo	Não havia incidência de ISS, ICMS, PIS/COFINS sobre a locação pura.	IBS e CBS aplicáveis se o locador realizar mais de 3 operações/ano e faturar acima de R\$ 240 mil no ano anterior ou R\$ 288 mil no ano vigente.
Imposto de Renda	Carnê-Leão ou declaração anual, alíquota progressiva até 27,5% sobre o rendimento líquido.	Mantém-se o IRPF, mas somado ao IBS e CBS quando enquadrado nos critérios.
Emissão de Nota Fiscal	Não obrigatória para PF.	Obrigatória para contribuintes de IBS/CBS; caso contrário, a plataforma recolhe o imposto.
Créditos de tributos	Inexistentes.	Inexistentes (vedação ao crédito para tomador de serviços de locação residencial).
Redutor social	Não existia.	Dedução de R\$ 600/mês por imóvel residencial, limitado a 1 imóvel por contribuinte.
Papel das plataformas	Intermediação sem retenção de tributos.	Retenção e recolhimento obrigatórios de IBS/CBS em caso de não emissão de NF ou descumprimento de obrigações acessórias.

Pessoa Jurídica

Aspecto	Antes da Reforma	Depois da Reforma
Tributos sobre consumo	Possibilidade de incidência de ISS, ICMS, PIS e COFINS , conforme enquadramento, CNAE e natureza da operação.	IBS e CBS obrigatórios, independentemente do faturamento.
Imposto de Renda	IRPJ e CSLL, conforme regime (Simples, Lucro Presumido ou Lucro Real).	Mantém-se IRPJ e CSLL, somados ao IBS e CBS.
Emissão de Nota Fiscal	Obrigatória para PJ.	Mantém-se obrigatória.
Créditos de tributos	Limitados, conforme regime e insumos permitidos.	Direito a créditos financeiros amplos sobre custos e despesas ligados à atividade.
Redutor social	Não se aplica.	Não se aplica para PJ.
Papel das plataformas	Intermediação sem retenção obrigatória de ISS, ICMS, PIS/COFINS.	Retenção e recolhimento de IBS/CBS quando aplicável (ex.: PJ estrangeira).

7.5. Box Explicativo – Exemplos Práticos: Antes x Depois

Exemplo 1 – Pessoa Física

Situação:

Locador PF com 4 imóveis alugados por temporada, faturamento anual de R\$ 300 mil (**média de R\$ 25 mil/mês**).

Aspecto	Antes da Reforma	Depois da Reforma
Tributos sobre consumo	Não havia incidência de ISS, ICMS, PIS/COFINS.	Incidência de IBS e CBS com alíquota efetiva estimada de 14%.
Base de cálculo	Isento de tributos sobre consumo.	R\$ 25.000/mês – R\$ 600 de redutor social = R\$ 24.400.
Tributo devido	Apenas IRPF (Carnê-Leão ou declaração anual).	$R\$ 24.400 \times 14\% = R\$ 3.416/\text{mês}$ em IBS/CBS, além do IRPF.
Impacto:	A carga tributária sobre o consumo passa de zero para cerca de R\$ 41 mil/ano .	

Exemplo 2 – Pessoa Jurídica

Situação:

Empresa que explora locação temporária, faturamento anual de R\$ 1,2 milhão (**média de R\$ 100 mil/mês**).

Aspecto	Antes da Reforma	Depois da Reforma
Tributos sobre consumo	ISS (5%) + PIS/COFINS cumulativo (3,65%) ou não cumulativo (9,25%) e possível ICMS em operações mistas.	IBS e CBS com alíquota efetiva estimada de 14%, com direito a créditos.
Base de cálculo	R\$ 100.000/mês.	R\$ 100.000/mês.
Tributo devido	ISS (R\$ 5.000) + PIS/COFINS (R\$ 3.650) = R\$ 8.650/mês .	IBS/CBS = R\$ 14.000/mês, podendo reduzir com créditos.
Impacto:	Possível aumento da carga bruta, compensável com créditos fiscais estratégicos sobre insumos (limpeza, manutenção, mobiliário, tecnologia, etc.).	

Importante:

Para **pessoas físicas**, o IBS e a CBS **não substituem** o IRPF.

Ou seja, além do novo imposto sobre consumo, o locador continuará pagando Imposto de Renda sobre o rendimento líquido, conforme as alíquotas progressivas ou via Carnê-Leão. Isso significa que a carga total para PF poderá ser **significativamente maior**, reforçando a importância de **planejamento tributário e societário** para mitigar o impacto.

7.6. O PAPEL DAS PLATAFORMAS DIGITAIS

As plataformas digitais como Airbnb, Booking, VRBO e similares terão papel central na aplicação das novas regras tributárias para a locação temporária.

A Lei Complementar nº 214/2025, em seu artigo 251, determina que essas plataformas passam a atuar como responsáveis tributárias, ou seja, podem ser obrigadas a reter e recolher o IBS e a CBS em determinadas situações.

Quando a plataforma será responsável pela retenção

A retenção e o recolhimento do IBS e CBS pela plataforma ocorrerão quando:

- 1. O locador não emitir documento fiscal eletrônico (NF-e ou NFS-e conforme a operação);**
- 2. O locador estiver domiciliado no exterior;**
- 3. O locador não cumprir obrigações acessórias, como o envio de declarações ou registros obrigatórios no sistema fiscal.**

Essa medida tem como objetivo garantir que a arrecadação ocorra mesmo em operações informais ou envolvendo locadores não residentes no Brasil.

Impactos para os locadores

Com essa nova função atribuída às plataformas:

- Locadores informais poderão ter o imposto retido diretamente na fonte, reduzindo o valor líquido recebido;
- A formalização passa a ser a alternativa mais vantajosa para evitar retenções automáticas;
- As plataformas deverão adaptar seus sistemas para calcular o imposto corretamente e emitir comprovantes de retenção.

Obrigações das plataformas

Para cumprir a lei, as plataformas precisarão:

- Implementar **módulos fiscais integrados** para cálculo e recolhimento automático do IBS e CBS;
- Emitir **documentos fiscais eletrônicos** ou recibos que comprovem a retenção e o recolhimento;
- Prestar contas às autoridades fiscais sobre as operações intermediadas;
- Manter um **cadastro atualizado dos locadores**, com informações sobre enquadramento e situação fiscal.

Riscos e penalidades

Se a plataforma não realizar a retenção quando obrigatória, poderá ser **responsabilizada solidariamente** pelo não recolhimento do imposto.

Isso inclui multas e juros, o que deve levar essas empresas a serem mais rigorosas no controle das operações e na exigência de documentação dos locadores.

Conclusão:

A partir da vigência das novas regras, plataformas e locadores estarão ainda mais interligados no cumprimento das obrigações fiscais.

Locadores que mantiverem a conformidade fiscal terão mais autonomia sobre o recebimento e poderão evitar retenções desnecessárias.

7.7. REDUTOR SOCIAL

A **Lei Complementar nº 214/2025** introduziu um mecanismo de **redução da base de cálculo** do IBS e da CBS para **locações residenciais temporárias realizadas por pessoas físicas**. Esse mecanismo é conhecido como **redutor social** e foi criado com o objetivo de aliviar a carga tributária de pequenos locadores.

Como funciona o redutor

O benefício consiste na dedução de R\$ 600,00 por mês, por imóvel residencial, limitado a um imóvel por contribuinte.

Essa dedução é aplicada diretamente na base de cálculo do IBS e CBS, reduzindo o valor sobre o qual incide a alíquota.

Exemplo:

- Receita mensal: R\$ 4.000,00
- Redutor: R\$ 600,00
- Base tributável: R\$ 3.400,00
- IBS + CBS (alíquota de 14%): R\$ 476,00/mês

Limitações

- **Não cumulativo:** mesmo que o locador possua mais de um imóvel residencial, o redutor só pode ser aplicado a um deles;
- **Exclusivo para PF:** pessoas jurídicas não têm direito ao redutor;
- **Apenas locação residencial:** não se aplica a imóveis comerciais ou mistos.

Mais de um imóvel – como funciona

Se o contribuinte tiver mais de um imóvel residencial alugado, **o redutor será aplicado apenas a um deles**, à escolha do locador.

Normalmente, é recomendável aplicar no **imóvel de maior faturamento mensal**, para maximizar o benefício.

Exemplo prático (PF com 3 imóveis em locação):

- **Imóvel A** → receita mensal R\$ 5.000,00 (aplica o redutor) → base tributável = R\$ 4.400,00
- **Imóvel B** → receita mensal R\$ 4.000,00 → base tributável = R\$ 4.000,00
- **Imóvel C** → receita mensal R\$ 3.500,00 → base tributável = R\$ 3.500,00

Impacto financeiro

O redutor tem impacto proporcionalmente maior sobre locadores com receitas menores, podendo representar uma economia relevante no ano.

Comparativo anual:

- Sem redutor: receita anual de R\$ 48.000,00 x 14% = R\$ 6.720,00 de IBS/CBS;
- Com redutor: receita anual de R\$ 48.000,00 - (R\$ 7.200,00) = R\$ 40.800,00 x 14% = R\$ 5.712,00.

Economia: R\$ 1.008,00/ano.

Conclusão:

O redutor social é um alívio importante, mas limitado. Pequenos locadores podem sentir menos impacto da Reforma Tributária, porém, para médios e grandes locadores, o efeito é pequeno diante da nova carga tributária.

7.8. IMPACTOS E OPORTUNIDADES

A Reforma Tributária sobre o consumo, regulamentada pela **Lei Complementar nº 214/2025**, altera profundamente a tributação da locação temporária no Brasil.

As mudanças afetam tanto **pessoas físicas** quanto **pessoas jurídicas**, e trazem um novo cenário de obrigações, custos e possibilidades de planejamento.

Impactos para Pessoas Físicas

- **Aumento da carga tributária:** PF de maior porte, que antes não pagavam tributos sobre consumo, agora estarão sujeitas a IBS e CBS, além do IRPF.
- **Critério de obrigatoriedade:** a PF será contribuinte de IBS e CBS quando **realizar mais de três operações no ano e faturar acima de R\$ 240.000,00 no ano anterior ou R\$ 288.000,00 no ano vigente**.
- **Obrigatoriedade de formalização:** a emissão de nota fiscal passa a ser obrigatória para contribuintes de IBS/CBS, sob pena de retenção automática pelas plataformas.
- **Concorrência equilibrada:** a diferença tributária entre locações temporárias e hotelaria tende a reduzir, aumentando a competitividade entre os dois segmentos.
- **Redutor social limitado:** benefício de R\$ 600/mês por imóvel, restrito a um único imóvel residencial por contribuinte.

Impactos para Pessoas Jurídicas

- **Uniformização da tributação:** todas as PJs locadoras estarão obrigadas ao IBS e CBS, independentemente do faturamento.
- **Possibilidade de créditos tributários amplos:** insumos como limpeza, manutenção, mobiliário, tecnologia e marketing podem gerar créditos para abater o imposto devido.
- **Adequação de sistemas:** será necessário atualizar sistemas de gestão e emissão fiscal para apuração correta dos novos tributos.
- **Possível aumento de carga bruta:** a depender do regime anterior (ISS, ICMS, PIS/COFINS), o custo pode subir, mas há espaço para compensação via créditos.

Oportunidades Estratégicas

1. Planejamento tributário:

- Para PF: avaliar abertura de PJ para locações de maior porte.
- Para PJ: maximizar créditos tributários e revisar contratos.

2. Aproveitamento do redutor social:

- Escolher estrategicamente o imóvel de maior receita para aplicar o benefício.

3. Adequação tecnológica:

- Implementar sistemas fiscais integrados que atendam à nova legislação.

4. Posicionamento competitivo:

- Utilizar a formalização como diferencial em marketing, oferecendo mais segurança ao hóspede e parcerias com empresas.



8. Considerações Finais

A Reforma Tributária representa uma das maiores mudanças já vistas no sistema de tributação brasileiro trazendo desafios e oportunidades. Tanto pessoas físicas quanto pessoas jurídicas precisarão rever seus processos, preços e estratégias para se adaptar ao novo cenário. Quem se antecipar e se adaptar rapidamente poderá reduzir impactos, melhorar a gestão tributária e aumentar sua competitividade no mercado de locações temporárias.

O momento é de planejamento e adaptação e ignorar as mudanças pode resultar em aumento de custos, multas e perda de competitividades.

As recomendações para essa fase são:

- Mapeie todos os fluxos de receitas e despesas, para garantir aproveitamento pleno dos créditos;
- Reestruture planos e pacotes de serviços, ajustando precificação com base na nova carga efetiva;
- Implemente sistemas de gestão fiscal compatíveis com IBS/CBS e a emissão automatizada de notas fiscais;
- Gestão de créditos: Implementar controles eficazes e sistemas automatizados para otimizar o aproveitamento de créditos tributários.
- Treine equipes de atendimento e financeiro sobre a nova lógica tributária;
- Avalie se a entidade se enquadra como associação sem fins lucrativos ou como contribuinte regular – isso muda as obrigações;
- Consulte uma assessoria contábil e tributária especializada para garantir segurança e eficiência na transição.
- Acompanhamento legislativo: Monitorar constantemente os desdobramentos dos PLP's nº 68/2024 e 108/2024 é essencial para garantir conformidade e antecipar ajustes operacionais.

Quem se adapta primeiro, sai na frente.

A Reforma Tributária chegou para ficar — e quem compreender suas regras e agir de forma estratégica poderá não apenas sobreviver, mas prosperar nesse novo cenário.



Checklist Reforma Tributária

A Reforma Tributária representa um divisor de águas que impacta diretamente as operações e obrigações fiscais de todas as empresas. Para assegurar que sua organização não apenas cumpra as novas exigências, mas também minimize riscos fiscais e otimize seus processos, é fundamental avaliar o nível de aderência e preparação da sua equipe e sistemas às mudanças propostas.

Pensando nisso, elaboramos um questionário prático e objetivo, composto por 10 questões-chave que abordam os aspectos mais críticos da reforma para o ambiente corporativo. Este é um convite para você realizar um diagnóstico preciso da prontidão da sua empresa em relação a reforma tributária.

Como funciona?

Para cada questão na tabela abaixo, pedimos que atribua uma pontuação de 0 a 10, refletindo o status das ações de sua empresa em relação ao tema abordado:

- 0 pontos: Nenhuma ação foi tomada ou o tema ainda não foi abordado.
- 5 pontos: Ações estão em andamento, mas ainda não foram concluídas ou plenamente implementadas.
- 10 pontos: As ações foram totalmente implementadas, e a empresa está em conformidade com o aspecto em questão.

Ao final, some os pontos obtidos. Essa pontuação total servirá como um termômetro do grau de preparação da sua empresa para o novo cenário tributário.

Esta ferramenta foi desenvolvida para ajudar você a identificar as áreas que já estão bem encaminhadas e aquelas que ainda demandam atenção e investimentos estratégicos.

Lembre-se, a Mapah pode te ajudar em todos os processos da reforma tributária. **Vamos lá!**

Nº	Questão	Pontuação (0 a 10)
1	Revisão de cadastro de Fornecedores: Sua empresa já revisou toda a base de fornecedores para identificar aqueles que não gerarão créditos integrais de IBS e CBS e quais serão os impactos na operação?	
2	Adequação de Notas Fiscais: Os campos das notas fiscais foram ajustados para atender aos novos requisitos de IBS, CBS e IS, conforme as notas técnicas emitidas? Sabe quais os ajustes e procedimentos foram necessários?	
3	Impacto no Fluxo de Caixa: Foi avaliado qual será o impacto no fluxo de caixa da empresa considerando o split payment e a antecipação de tributos?	
4	Precificação de Produtos/Serviços: Sua empresa analisou o impacto da reforma na precificação dos produtos ou serviços oferecidos? Já simulou a nova precificação?	
5	Revisão de Contratos: Os contratos com cláusulas de reajuste e revisão foram atualizados para refletir as mudanças na carga tributária?	
6	Atualização de Sistemas: Os sistemas de gestão (ERP) foram atualizados para processar as novas regras de tributação e emissão de documentos fiscais?	
7	Treinamento de Equipe: As equipes fiscal, contábil e de TI receberam treinamento sobre as novas obrigações e procedimentos decorrentes da reforma (estão se capacitando)?	
8	Gestão de Créditos Tributários: Foram implementados processos para garantir a correta apropriação dos créditos de IBS e CBS?	
9	Compliance com Obrigações Acessórias: Sua empresa está preparada para atender às novas obrigações acessórias e regras de validação estabelecidas?	
10	Planejamento Estratégico: Foi elaborado um plano estratégico para monitorar e adaptar-se continuamente às mudanças trazidas pela reforma?	

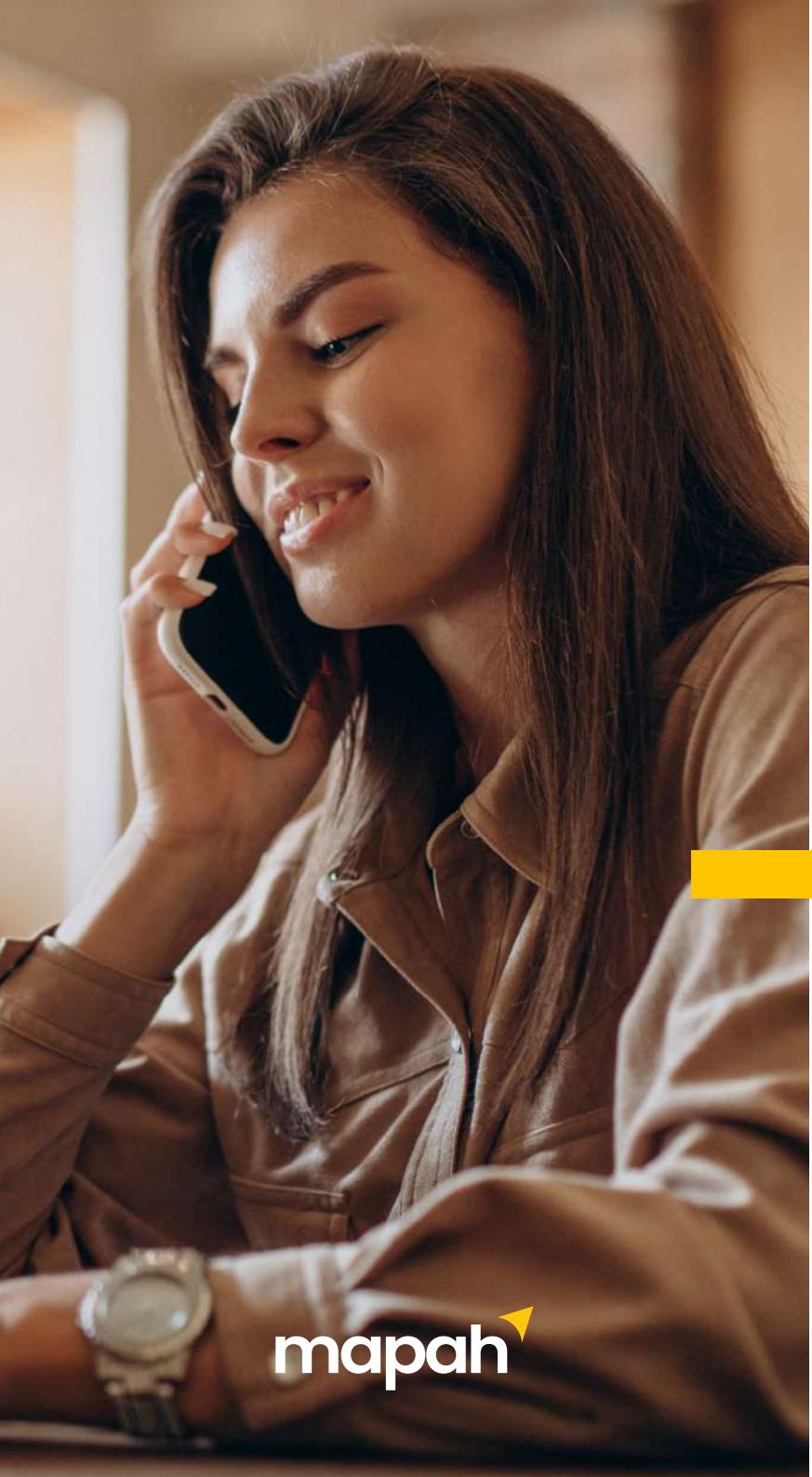
Após preencher o questionário, some os pontos atribuídos e utilize a escala abaixo para interpretar o nível de aderência da sua empresa à Reforma Tributária:

- **0 a 30 pontos:** Aderência insuficiente. É crucial iniciar imediatamente as ações necessárias para conformidade com a LC 214/2025. Sua empresa está em alto risco.
- **31 a 60 pontos:** Aderência básica. Algumas medidas foram tomadas, mas há áreas que requerem atenção e aprimoramento urgentes para evitar impactos negativos.
- **61 a 80 pontos:** Boa aderência. A empresa está no caminho certo, com boa parte dos processos alinhados. Contudo, deve continuar monitorando e ajustando conforme necessário.
- **81 a 100 pontos:** Excelente aderência. A organização demonstra alto nível de preparação e conformidade com as novas exigências tributárias, minimizando riscos e otimizando a transição.

Este questionário serve como uma ferramenta estratégica para identificar áreas que necessitam de atenção e para auxiliar sua empresa na transição para o novo regime tributário de forma eficiente e segura.

Caso necessite de algum apoio ou consultoria estamos a inteira disposição.





mapah

Está pronto para transformar a Reforma Tributária em oportunidade?

A Reforma Tributária já é uma realidade e vai impactar diretamente a forma como sua empresa opera. Antecipar-se é essencial para reduzir riscos, otimizar processos e garantir competitividade.

Na Mapa nosso time de especialistas acompanha de perto cada etapa da regulamentação e está preparado para ajudar sua empresa a:

- Mapear riscos e oportunidades específicos do seu setor.
- Ajustar processos, contratos e sistemas fiscais.
- Garantir conformidade com as novas exigências legais.
- Construir estratégias tributárias mais seguras e sustentáveis.

Fale agora com um de nossos especialistas e prepare sua empresa para a nova realidade tributária.

Entre em contato com a Mapah

Fale com um especialista

  @grupomapah

www.mapah.com.br