



CARTILHA

Reforma Tributária na Hotelaria e Congêneres

Bem-vindos à Mapah Conecta

Desvendando a Reforma Tributária para o Seu Negócio

É com grande satisfação que o grupo Mapah, por meio da iniciativa Mapah Conecta, o recebe nesta cartilha. Em um cenário de constantes transformações, nosso compromisso é ser seu parceiro estratégico, fornecendo o conhecimento e as ferramentas necessárias para navegar com segurança pelas mudanças que impactam diretamente o futuro dos seus negócios.

O Cenário da Reforma Tributária

Uma Nova Era para o Brasil

O Brasil testemunha um dos marcos mais significativos de sua história econômica recente: A consolidação da reforma tributária, aprovada pela Emenda Constitucional nº 132/2023 e Lei Complementar 214/2025]

Mais do que uma alteração legislativa, trata-se de um movimento ambicioso e essencial para modernizar o sistema tributário nacional. Seus objetivos são claros e transformadores: simplificar a complexa teia de tributos sobre o consumo, eliminar a cumulatividade que onera as cadeias produtivas e consolidar o princípio do destino, promovendo maior justiça fiscal e competitividade entre os estados.

Essa reforma representa um divisor de águas, prometendo um ambiente de negócios mais transparente, com menos burocracia e maior previsibilidade, aspectos cruciais para o crescimento sustentável da economia brasileira.



Por Que Esta Cartilha?

Seu Guia Essencial em Tempos de Mudança

Com a magnitude e o alcance da Reforma Tributária, surge a necessidade imperativa de compreendê-la em profundidade. Esta cartilha foi cuidadosamente elaborada para ser seu guia prático, desmistificando os principais impactos dessa legislação e, mais importante, revelando as oportunidades que surgem em meio a esse novo panorama.




Nosso objetivo é capacitá-lo a analisar as implicações para o seu setor, seu modelo de negócio e suas operações, permitindo que você se adapte proativamente e se posicione de forma estratégica. Entender as mudanças não é apenas uma questão de conformidade, mas uma vantagem competitiva inestimável.

A Preparação Antecipada é a Chave para o Sucesso

A complexidade e o cronograma de implementação da Reforma Tributária exigem atenção e planejamento imediatos. O momento de agir é agora.

Acreditamos firmemente que a preparação antecipada, o entendimento das novas regras e a revisão de suas estratégias fiscais e operacionais são cruciais para transformar desafios em crescimento e inovar em um mercado em constante evolução. Convidamos você a explorar as páginas seguintes e a se munir do conhecimento necessário para fazer da Reforma Tributária um vetor de prosperidade para o seu negócio.

1.1. O que muda na prática?

Novo Tributo	Substitui	Competência
 IBS (Imposto sobre Bens e Serviços)	ICMS + ISS	Estados e Municípios
 CBS (Contribuição sobre Bens e Serviços)	PIS + COFINS	União
 IS (Imposto Seletivo)	Novo tributo	União

1.2. Os 5 Pilares da Reforma

1. Não Cumulatividade Plena

Crédito financeiro sobre tudo que for insumo.

2. Princípio do Destino

Imposto vai para onde o bem/serviço é consumido.

3. Alíquota Única (com exceções)

Reduções de 30%, 60% ou até alíquota zero para setores essenciais.

4. Base Ampla de Incidência

Quase todas as operações com bens e serviços serão tributadas.

5. Regimes Especiais e Diferenciados

Hotelaria, saúde, educação, combustíveis, entre outros.



1.3. Regimes Especiais: O que são e quem se beneficia?

Regime	Benefício	Exemplos
Alíquota Reduzida	Menor carga tributária	Educação, saúde, medicamentos
Alíquota Zero	Isenção com direito a crédito	Cesta básica, hortifrutis, saúde menstrual
Crédito Presumido	Crédito mesmo sem imposto pago na origem	Compras de produtores rurais ou autônomos

1.4. Imposto Seletivo (IS)



Bebidas alcoólicas 🍷



Cigarros 🚬



Bebidas açucaradas 🥤



Veículos e bens poluentes 🚗

Lembrando que o IS é separado do IBS/CBS.



2.1. Como a Reforma Tributária impacta o seu setor?

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



O setor hoteleiro terá regime tributário próprio com regras específicas, alíquotas diferenciadas e novas oportunidades de crédito.

Aspecto	Antes da Reforma	Com a Reforma
Tributos	ISS, ICMS, PIS, COFINS	IBS + CBS (regime específico)
Crédito tributário	Limitado	Amplio e financeiro
Local de incidência	Origem	Destino (onde o serviço é consumido)
Concorrência com locações	Desigual	Regras de equiparação gradual

O que é Regime Específico?

É um tratamento diferenciado que garante alíquota menor e maior aproveitamento de créditos. No caso da hotelaria, a LC 214/2025 assegura alíquota reduzida para diárias, pacotes e serviços de hospedagem.

O que é considerado serviço de hotelaria?



Segundo a LC 214/2025, serviços de hotelaria incluem:

- Alojamento temporário
- Flats e imóveis mobiliados
- Unidades autônomas com finalidade exclusiva de hospedagem

Tipos de hospedagem

Tipo	Características
Hotel 🏨	Estrutura completa, recepção 24h, serviços
Resort 🌴	Lazer completo, sistema all-inclusive
Pousada 🏡	Ambiente intimista, atendimento personalizado
Hostel 🛏	Quartos compartilhados, foco em socialização
Flat / Apart-hotel 🏠	Acomodações com cozinha, ideal para longas estadias
Motel 🚗	Foco em privacidade, uso por períodos curtos

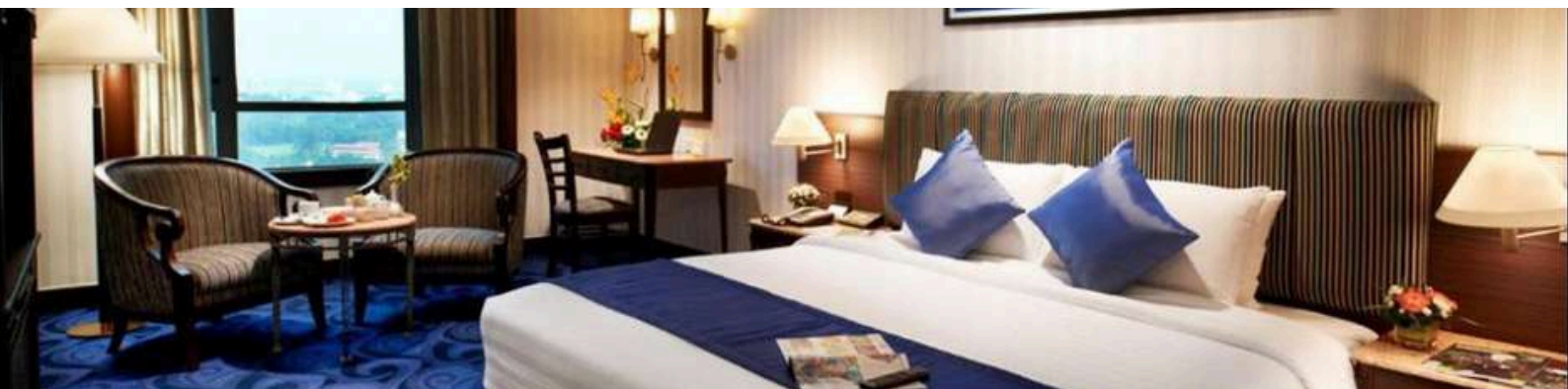
Créditos Tributários: Oportunidade para o setor

O que pode gerar crédito para hotéis:

- Camas, colchões, enxoval
- Produtos de higiene e limpeza
- Alimentos e bebidas para restaurante interno
- Serviços terceirizados (limpeza, lavanderia)
- Tecnologia e manutenção

O que não gera crédito:

- Serviços de hospedagem adquiridos por clientes (vedação expressa no art. 282)



Imposto Seletivo: atenção aos produtos vendidos

Se o hotel comercializa:

- Bebidas alcoólicas 🍷
- Cigarros 🚬





→ Haverá incidência do Imposto Seletivo (IS), com alíquota adicional.

Exemplo: Se um hotel vende cerveja no bar por R\$ 12,00, o custo já vem acrescido do IS na origem, aumentando o preço final para o consumidor.

Concorrência com locações temporárias: o jogo mudou

Critério	Antes	Agora
Tributação de locações	Muitas vezes isentas	IBS + CBS obrigatórios
Responsável pelo recolhimento	Proprietário (nem sempre)	Plataforma digital (ex: Airbnb)
Equiparação com hotelaria	Não existia	Sim, acima de 3 imóveis e R\$ 240 mil/ano

Recomendações para o setor hoteleiro

-  Revisar precificação com base na nova carga tributária
-  Atualizar sistemas fiscais para o novo modelo
-  Monitorar concorrência com locações temporárias
-  Capacitar equipes para o novo cenário tributário

2.2. Parques e Clubes (Recreação, Lazer e Entretenimento)



Parques e clubes terão regime específico com alíquota reduzida e direito a crédito integral.

Antes e Depois da Reforma

Aspecto	Antes	Com a Reforma
Tributos	ISS, PIS/COFINS, ICMS	IBS + CBS (regime específico)
Alíquota	ISS: 2% a 5%	Redução de 60% sobre alíquota padrão
Crédito tributário	Limitado	Integral sobre despesas operacionais
Tributação de produtos	Fragmentada	Unificada e com IS para bebidas/tabaco

O que gera crédito para parques e clubes?

- ⚡ Energia elétrica
- 🔧 Serviços terceirizados
- 💻 Aluguéis e licenças de software
- 🎡 Equipamentos e estruturas
- 🎵 Insumos operacionais (alimentação, som, iluminação)

Imposto Seletivo (IS)








Produtos como bebidas alcoólicas, refrigerantes e cigarros vendidos nos estabelecimentos podem sofrer aumento de custo devido ao IS.



Impactos e Oportunidades

Impactos	Oportunidades
<ul style="list-style-type: none">• Redução da carga tributária efetiva• Fim do efeito cascata• Exigência de conformidade fiscal• Potencial aumento de tributação para clubes informais	<ul style="list-style-type: none">• Valorização de clubes com boa governança• Uso estratégico de créditos• Parcerias com escolas e empresas• Segmentação de pacotes e serviços

Recomendações Estratégicas

-  Mapear receitas e despesas
-  Reestruturar pacotes e precificação
-  Automatizar emissão de NF-e
-  Treinar equipes
-  Avaliar enquadramento jurídico (associação x contribuinte)



Multipropriedade (Timeshare e Fractional Ownership)

Sobre os conceitos de Multipropriedade e Timeshare:

◆ Multipropriedade

Você é proprietária de uma fração do imóvel. Tem escritura, registro e pode vender, alugar ou deixar de herança.

◆ Timeshare

Você tem direito de uso por um tempo. Não tem escritura nem registro. É comum em resorts com destinos variados.

◆ Fractional Ownership

É o termo internacional da multipropriedade. Pode incluir modelos híbridos e imóveis de alto padrão com serviços premium.



Multipropriedade será tributada com base reduzida e regras específicas para venda, uso e serviços.

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%

Créditos Tributários: O que pode e o que não pode

Gera crédito:

- Obras e mobiliário
- Administração e manutenção
- Bens de capital (equipamentos)





Não gera crédito:

- Gastos pessoais dos coproprietários
- Aquisições sob regimes de transição

Regime Especial de Tributação (RET)



Recomendações para o setor

-  Acompanhar regulamentações
-  Revisar modelo de negócio
-  Organizar documentação fiscal
-  Promover transparência e conformidade

2.4. Bares e Restaurantes



Setor terá alíquota reduzida em 40% e novas regras para créditos e exclusões.



Antes e Depois da Reforma

Aspecto	Antes	Com a Reforma
Tributos	ICMS, ISS, PIS/COFINS	IBS + CBS
Alíquota	Variável	Redução de 40%
Créditos	Limitados	Amplo direito a crédito
Gorjetas e taxas	Tributadas	Podem ser excluídas da base (com regras)






Produtos como bebidas alcoólicas, refrigerantes e cigarros vendidos nos estabelecimentos podem sofrer aumento de custo devido ao IS.

Impactos e Recomendações

Impactos

- Recalibração de preços
- Necessidade de automação contábil
- Readequação de estoques

Recomendações

-  Estratégia de precificação
-  Gestão de créditos
-  Planejamento de estoques
-  Monitoramento legislativo






2.5. Agências de Turismo e Operadoras



Agências terão alíquota reduzida em 40% e base de cálculo ajustada.

Aspecto	Cenário Atual	Nova Lei
Tributos	ISS e PIS/COFINS	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

O que gera crédito para agência de turismo e operadoras?

-  Simular regimes tributários
-  Revisar precificação
-  Atualizar sistemas
-  Acompanhar regulamentações
-  Manter diálogo com entidades do setor





2.6. Locações Temporárias (Airbnb, Booking, etc.)



Locações de até 90 dias serão equiparadas à hotelaria e tributadas com alíquota reduzida.

Aspecto	PF (antes)	PF (após)	PJ (antes)	PJ (após)
Tributação principal	IRPF	IBS + CBS (se > R\$ 240k)	PIS/COFINS	IBS + CBS
Tributação municipal	Não incide	IBS municipal	Pode incidir	Substituído por IBS
Créditos fiscais	Inexistentes	Permitidos	Limitados	Amplio crédito
Fato gerador	Receita	Pagamento	Receita	Pagamento
Redutor Social	Não aplicável	R\$ 600/imóvel	Não existia	Aplicável
Nota fiscal	Eventual	Adaptação de sistemas	Obrigatória	Obrigatória

Recomendações

-  Avaliar enquadramento da operação
-  Simular cenários com e sem redutor
-  Adequar sistemas fiscais
-  Buscar apoio contábil especializado



A Transição e o Seu Plano de Ação



3.1. Cronograma de Implementação



3.2. O que sua empresa pode fazer agora?



Antecipar-se é a chave para transformar a reforma em vantagem competitiva.



Checklist de Ações Imediatas



Aprofunde seu conhecimento

- Estude os conceitos de CBS e IBS
- Entenda os princípios do novo modelo



Mapeie suas operações

- Diagnóstico da carga tributária atual
- Identifique pontos críticos e oportunidades



Simule cenários futuros

- Avalie impacto das novas alíquotas
- Ajuste preços, margens e estratégias



Revise contratos comerciais

- Atualize cláusulas fiscais e de repasse
- Evite disputas jurídicas futuras



Atualize seus sistemas

- ERP e softwares de emissão de notas
- Adequação aos novos tributos e obrigações



Capacite suas equipes

- Treinamentos para áreas fiscal, contábil, TI, compras e vendas



Acompanhe a regulamentação

- Fique atento a decretos, leis complementares e instruções normativas
- Siga canais oficiais: Receita Federal, Sebrae, entidades de classe

Conte com a Mapah para guiar sua transição

Conte com a Mapah para transformar a complexidade da reforma em soluções práticas e estratégicas para o seu negócio.



Conclusão

A Reforma Tributária: Um Divisor de Águas e Uma Janela de Oportunidades

A Reforma Tributária representa um dos maiores desafios, e também uma das maiores oportunidades, para o empresariado brasileiro nas próximas décadas.

Mais do que uma obrigação legal, ela é uma chance de reavaliar processos, otimizar estruturas e impulsionar a competitividade.



Quem se antecipa, colhe os melhores frutos. A preparação estratégica é o diferencial entre enfrentar custos inesperados e aproveitar oportunidades de crescimento.

3.3 Sobre a Iniciativa Mapah Conecta



Capacitar

a equipe
interna



Informar

os clientes
com conteúdo
técnico e
acessível



Empoderar

empresas para
navegar com
segurança



O **Mapah Conecta** é mais do que um programa — é o reflexo do compromisso da Mapah em preparar seus clientes e equipe para os desafios e oportunidades da nova realidade tributária.

Como a Mapah pode ajudar



Consultoria Tributária Estratégica



Planejamento Tributário



Diagnóstico e Adequação de Processos



Treinamento e Capacitação



Serviços Contábeis e Fiscais



**Fale com um especialista
da Mapah**

Canais de contato



Site: www.mapah.com.br



E-mail: contato@mapah.com.br



Telefone: (62) 3954-4001

@ Redes Sociais: [@grupomaph](#)