



CARTILHA

Nova Era Tributária:

O que muda no consumo de bens e serviços?

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. Como é hoje?

Atualmente, a locação de imóveis segue o seguinte cenário:

Pessoa física

- Não há incidência de ISS (imposto municipal) ou ICMS (imposto estadual).
- Tributação apenas pelo Imposto de Renda da Pessoa Física (IRPF), com base na tabela progressiva do imposto de renda.

Pessoa jurídica

- Tributação sobre o aluguel recebido, conforme o regime tributário (Lucro Real ou Presumido), com incidência de:
 - Imposto de Renda
 - Contribuição Social
 - PIS
 - COFINS

Categoria	Tributos incidentes atualmente	Observações
Pessoa Física	IRPF (tabela progressiva)	Sem ISS, ICMS, PIS ou COFINS
Pessoa Jurídica	Imposto de Renda, Contribuição Social, PIS, COFINS	Conforme regime tributário (Lucro Real ou Lucro Presumido)

1.2. O que muda com a reforma tributária?

A partir da reforma tributária sobre o consumo:

- A locação de imóveis passa a ser tributada pelo IVA Dual, em alguns casos, inclusive para as pessoas físicas, como veremos nesta cartilha:
 - IBS (Imposto Estadual e Municipal)
 - CBS (Imposto Federal)

Categoria	Tributos incidentes atualmente
2026 a 2032	Período de transição: convivência entre sistema atual e novo modelo de tributação
A partir de 2033	O sistema estará totalmente implantado e vigorando em sua totalidade

1.3. Impactos para pessoas jurídicas

- Incidência obrigatória de IBS e CBS sobre o aluguel recebido.
- Necessidade de revisar contratos para prever o repasse do tributo ao locatário.
- Obrigatoriedade de emissão da NFS-e nacional.
- Ajustes em sistemas de faturamento.
- Controle contábil do Redutor de Ajuste (valor do terreno, construção e encargos).
- Possibilidade de optar por alíquota simplificada de 3,65% sobre a receita bruta (sem direito a créditos) durante a transição (2029-2032).

O que a empresa precisa fazer

- ✓ Revisar cláusulas contratuais
- ✓ Atualizar sistemas de emissão de nota fiscal
- ✓ Controlar custos para uso do redutor de ajuste
- ✓ Avaliar regime simplificado durante a transição

1.4. Impactos para pessoas físicas

- A pessoa física passará a ser contribuinte de IBS/CBS se atender simultaneamente aos dois critérios:

1. Receita anual de locação superior a R\$ 240.000,00
2. Possuir mais de 3 imóveis distintos locados

 Nesses casos, será obrigatória a emissão de NFS-e com destaque de IBS/CBS.

Situação	IBS/CBS devido?	Observações
Até 3 imóveis e até R\$ 240 mil/ano	✗ Não	Continua no IRPF (tabela progressiva)
Mais de 3 imóveis e mais de R\$ 240 mil/ano	✓ Sim	Obrigação de emitir NFS-e e recolher IBS/CBS

1.5. Redutores aplicáveis   loca o

Redutor de Alíquota

- Loca o comum: Redu o de 70%→ Alíquota efetiva estimada: 8,4% (30% da alíquota estimada de 28%)
- Loca o temporária (até 90 dias): Redu o de 40%→ Alíquota efetiva estimada: 16,8%

Redutor Social

- Dedu o de R\$ 600,00 por imóvel residencial locado
- Não se aplica a imóveis comerciais
- Valor do redutor social será atualizado pelo IPCA

Tipo de locação	Redutor de Alíquota	Alíquota estimada	Redutor Social disponível?
Locação comum	70%	8,4%	✔ Sim (R\$ 600 por imóvel)
Locação temporária (≤ 90d)	40%	16,8%	Sim
Locação comercial	70%	8,4%	✘ Não





2.1. O que é o redutor de ajuste?

2.1. O que é o redutor de ajuste?

 O Redutor de Ajuste é um mecanismo criado para evitar a bitributação sobre o valor investido na construção ou aquisição do imóvel. Ele permite reduzir a base de cálculo do IBS/CBS.

 Composição do redutor de ajuste:

- Valor do terreno
- Custos de obra e urbanização
- Encargos urbanísticos e ambientais pagos

2.2. Como aplicar o redutor de ajuste?

Para utilizar o redutor corretamente, é necessário:

- Ter controle contábil atualizado
- Registrar os valores de aquisição e construção
- Documentar os encargos pagos

Item	Valor (R\$)
Locação comum	15.000,00
(-) Redutor por imóvel	(600,00)
Base de cálculo final	14.400,00

2.3. Equiparação das Pessoas Físicas

 A Reforma Tributária estabelece que pessoas físicas podem ser equiparadas a pessoas jurídicas para fins de recolhimento de IBS/CBS, se atenderem a determinados critérios.

 Critérios cumulativos para equiparação:

- Receita anual de locação superior a R\$ 240.000,00
- Mais de 3 imóveis distintos locados

Situação	IBS/CBS devido?	Alíquota estimada
Até 3 imóveis e até R\$ 240 mil/ano	 Não	Continua no IRPF (tabela progressiva)
Mais de 3 imóveis e mais de R\$ 240 mil/ano	 Sim	Obrigação de emitir NFS-e e recolher IBS/CBS

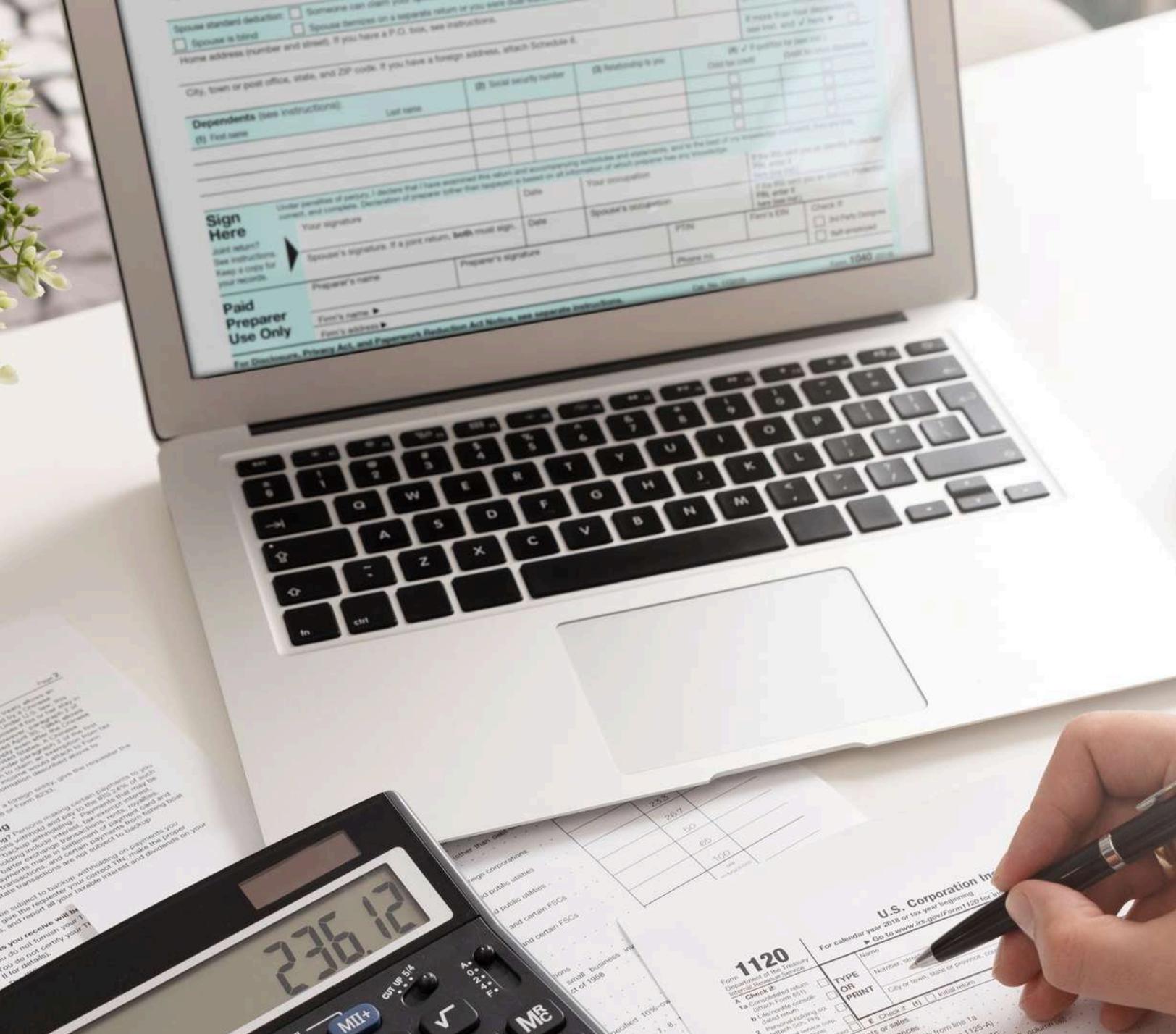
2.4. Regra adicional de equiparação

 A nova legislação também prevê que qualquer pessoa física com receita anual acima de R\$ 288.000,00 será equiparada, independentemente do número de imóveis.

2.5. Tributação combinada: IVA + IRPF

Mesmo após a equiparação, a pessoa física continuará sujeita ao Imposto de Renda Pessoa Física (IRPF) sobre os rendimentos de aluguel.

 Os valores pagos a título de IBS e CBS poderão ser deduzidos como despesa, reduzindo a base de cálculo do IRPF.



Transição Tributária e Contratos de Locação: Como se preparar para o novo modelo?

3.1. Período de Transição: Como será a mudança até 2033?

A Reforma Tributária será implementada de forma gradual, permitindo que contratos firmados antes de 2025 sigam regras específicas até o fim da transição.

Linha do tempo: Transição para locações



3.2. Regras específicas para contratos antigos

Imóveis residenciais:

- Contratos com firma reconhecida até 16/01/2025:
 - Podem continuar com PIS/COFINS à alíquota de 3,65% até 31/12/2028 ou até o fim do contrato (o que ocorrer primeiro).

Imóveis comerciais:

- Contratos com firma reconhecida até 16/01/2025:
 - Podem manter a alíquota de 3,65% até o término do contrato, mesmo que ultrapasse 2028.

3.3. Estratégias contratuais recomendadas

- ✓ **Revisar cláusulas de repasse tributário:** Inclua cláusula que permita o repasse integral do IBS e CBS ao locatário.
- ✓ **Definir o responsável pela emissão da NFS-e:** esclareça se será o locador ou um terceiro (ex: administradora).
- ✓ **Ajustar valores para cobrança “por fora”:** Garanta que o valor do aluguel não inclua o imposto embutido.
- ✓ **Incluir cláusula de adaptação automática:** Permita ajustes automáticos em caso de mudança de alíquota ou forma de recolhimento.
- ✓ **Preparar para o split payment:** Antecipe-se à possibilidade de pagamento devido na fonte, quando regulamentado.
- ✓ **Avaliar regime simplificado durante a transição:** Considere a alíquota de 3,65% sobre a receita bruta até 2028, se for vantajoso.
- ✓ **Treinar equipes comerciais e jurídicas:** Capacite os times para explicar o novo modelo aos locatários e negociar com segurança.

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.



3.5. 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: @grupomayah