



e-Book

Reforma Tributária nos Condomínios Edilícios

mapah



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

Reforma tributária sobre o consumo, com a aprovação da Emenda Constitucional no 132/2023 e regulamentações através da Lei Complementar 214/2025 e Projeto de Lei Complementar 108/2024; marcam 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. Nosso 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

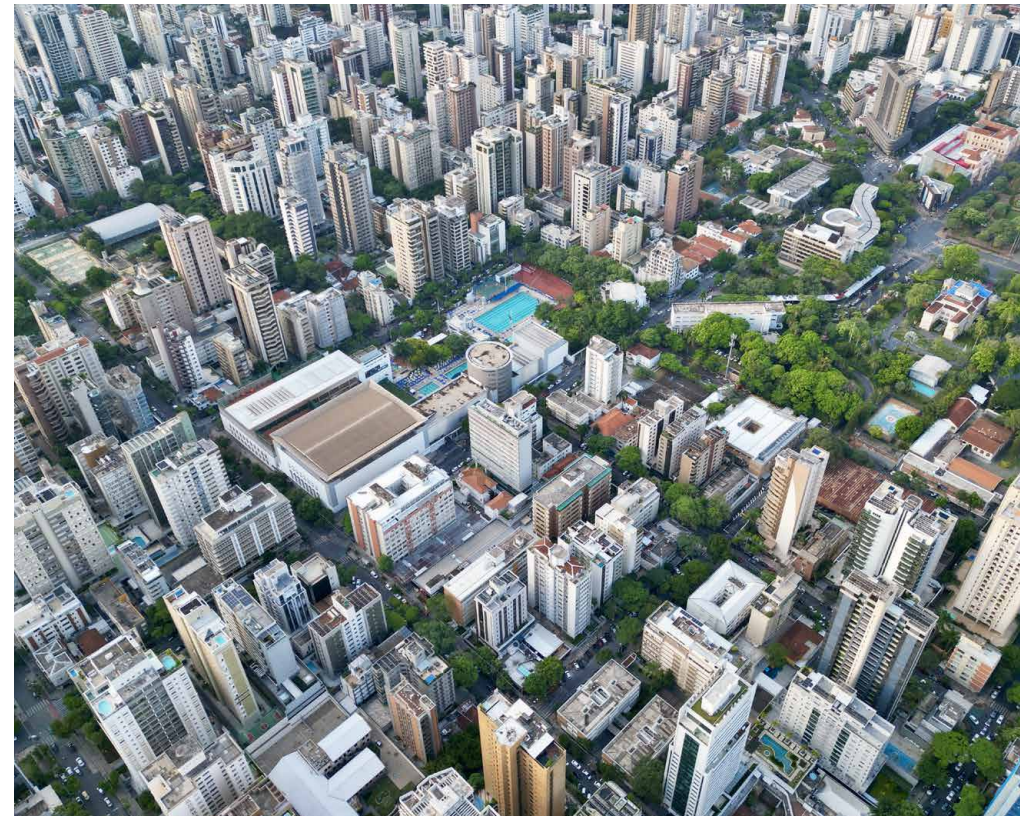
Os Principais impactos da Reforma Tributária nos Condomínios Edifícios	7
Capítulo 1: Disposições específicas sobre condomínios edifícios	8
Exemplo Prático: a) Condomínio 100% Residencial	12
Exemplo Prático: b) Condomínio Misto e Comercial (Receita residencial < 80%)	13
Recomendações para Condomínios	14

Os Principais impactos da Reforma Tributária nos Condomínios Edilícios

A reforma tributária, introduzida pela **Lei Complementar nº 214/2025**, trouxe alterações significativas para a tributação dos **condomínios edilícios**, criando-se os impostos IBS e CBS.

Como essas regras afetam os condomínios?

E como os administradores e síndicos devem se preparar?





Capítulo 1: Disposições específicas sobre condomínios edilícios

Em regra geral, o condomínio edilício não é considerado contribuinte do IBS e da CBS, conforme estabelecido no Art. 26, inciso I, da Lei Complementar nº 214/2025, porém, tem a faculdade de optar pelo regime regular de tributação do IBS e da CBS.

Opção pelo regime regular:

O condomínio optando pelo regime “regular” do IBS e da CBS. Os tributos incidirão sobre **todas** as taxas e valores cobrados dos condôminos e de terceiros.

O condomínio poderá apropriar créditos integrais pagos pelos seus fornecedores.

Importante destacar que o condomínio residencial, comercial e Mix-use deve emitir documento fiscal os seus condôminos de 100% das suas receitas ordinárias, extraordinárias e demais receitas.





Não opção pelo regime regular:

O condomínio continua livre de IBS/CBS isso desde que a condicionante representa que todas as taxas cobradas dos condôminos devem representar 80% ou mais do condomínio.

Caso representarem **menos de 80% da receita total do condomínio:**

1. Incidirão IBS e CBS apenas sobre as operações de bens e serviços realizadas pelo condomínio
2. O condomínio poderá apropriar créditos proporcionais à parcela da receita que vem dessas operações tributadas. Ou seja, ele só “ganha crédito” proporcionalmente à parte tributada.



Essa situação estabelece segregação entre receita condominial (taxas condominiais) e demais receitas, ou seja, receita proveniente de terceiros ou de operações específicas para aplicação dos novos tributos.

Resumo:

Receitas Condominiais > 80% - continua sem tributação de IBS e CBS.

Receitas Condominiais < 80% - incide IBS e CBS sobre as demais receitas.

a) Condomínio 100% Residencial



Receita: Taxa condominial residencial: R\$ 180.000
(Isento 100%)

Despesas:

- **Limpeza:** R\$ 12.000 (+ IBS/CBS embutido)
- **Portaria:** R\$ 30.000 (+ IBS/CBS embutido)
- **Manutenção:** R\$ 8.000 (+ IBS/CBS embutido)
- **Jardinagem:** R\$ 4.000 (+ IBS/CBS embutido)
- **Mão de obra própria:** R\$ 15.000 (não tem IBS/CBS)

No cenário acima podemos observar que os gastos realizados pelo condomínio mensalmente terão um acréscimo dos impostos (IBS/CBS) embutidos na contratação dos serviços evidenciados nas notas fiscais.

Exemplo Prático

b) Condomínio Misto e Comercial

(Receita residencial < 80%)

Receitas:

- Taxa condominial residencial: R\$ 120.000
- Aluguel das lojas: R\$ 50.000
- Antena de operadora: R\$ 10.000

Total: R\$ 180.000

Percentual:

- $120.000 / 180.000 = 66,6\%$

Abaixo de 80% → condomínio não é predominantemente isento

Despesas:

Mesmas do exemplo anterior:

- Limpeza, portaria, manutenção, jardinagem (+ IBS/CBS)
- Mão de obra própria (sem IBS/CBS)

Resultado:

- Receita tributável: R\$ 60.000
- Sobre essa parte incide IBS e CBS
- Condomínio pode tomar créditos proporcionalmente 34,4%



Recomendações para Condomínios

- Realizar uma gestão administrativa financeira identificando as taxas condominiais e receitas econômicas;
- Avaliar fornecedores e seus regimes (Simples nacional e ou normal), aditivar contratos sujeitos à tributação dos impostos por fora;
- Revisar os orçamentos anuais;
- Manter os condôminos informados sobre as mudanças e seus impactos no valor da taxa condominial;
- Necessidade de maior participação dos condôminos e profissionalização da governança tendo em vista que as Assembleias precisarão deliberar sobre opção pelo regime regular, ajustes de taxas e regras de compliance





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