



e-Book

Reforma Tributária nos Shopping Centers



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

Considerações Gerais	7
Capítulo 1: Principais tópicos para atenção	8
Capítulo 2: Perguntas específicas que devem ser feitas	13
Capítulo 3: Dicas práticas de implementação	14
Checklist Reforma Tributária para Shopping Center	15

Considerações Gerais

Para um empreendimento como um shopping center que incorpora estrutura de condomínio, fundo de promoção/propaganda e associação, sob o novo regime da Emenda Constitucional nº 132/2023 + Lei Complementar nº 214/2025 (e demais regulamentações da reforma tributária de consumo no Brasil) é importante ter clareza de diversos tópicos. A seguir, listo os principais, com foco em como podem afetar essas operações. Claro, a aplicação concreta depende de cada contrato, estrutura societária e localidade — é fortemente recomendável assessoria fiscal especializada.



Capítulo 1:

Principais tópicos para atenção

1. Novos tributos de consumo: Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) e Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS)

- A reforma substitui (gradualmente) tributos sobre o consumo como ICMS, ISS, PIS, COFINS, com a unificação em IBS (estadual/municipal) + CBS (federal).
- Para o setor de shopping, isso significa que aluguéis, taxas de condomínio, serviços prestados etc. podem passar a incidir sob esse novo regime.
- Exemplo: Conforme estudo específico, a base de cálculo para o setor de shopping inclui aluguel mínimo + aluguel variável + multas/juros.
- Importante definir o local da incidência (“lugar da operação”) que, segundo a legislação nova, normalmente será o domicílio do destinatário final.

2. Base de cálculo e segregação de receitas

- Deve ficar claro que o que é a receita de locação/prestação de serviços (tributável) e o que são despesas compartilhadas ou repasses (que podem ter tratamento distinto). O estudo aponta que taxas condominiais e fundos de promoção/propaganda foram explicitamente excluídas da base de cálculo da locação/tributação plena, porque são consideradas reembolso ou rateio, e não remuneração pela locação.
- Logo, para o condomínio do shopping: é vital identificar no contrato quais cobranças são alugueis, quais são taxas de condomínio, quais são fundo de promoção, quais são serviços etc — e se o contrato trata cada item com clareza.
- A segregação contábil vai ganhar importância: para garantir que valores que não devem compor a base tributável sejam tratados adequadamente e terem respaldo contratual/documental para evitar litígios.





3. Crédito tributário e não cumulatividade

- Um dos avanços da reforma é a previsão de “não cumulatividade plena”: ou seja, o contribuinte poderá creditar o IBS/CBS pago em aquisições de bens, serviços, insumos vinculados à sua atividade.
- Para o shopping isso significa que custos como energia elétrica, manutenção, limpeza, bens de capital (escadas rolantes, elevadores) podem gerar créditos.
- Isso implica necessidade de controle rigoroso de notas fiscais, segregação entre “atividades tributáveis” e “não-tributáveis”, além de sistemas de contabilidade que permitam captura de crédito.

4. Contratos com lojistas, repasses e renegociações

- Os contratos de locação, serviços, taxas, fundo de promoção, etc podem precisar de ajustes: cláusulas que tratavam de aluguéis, cálculo do aluguel variável (percentual sobre vendas), taxas de promoção etc devem ser revisadas à luz da nova tributação.
- É recomendável renegociar ou revisar os contratos para garantir que a cobrança de tributo, os repasses ao lojista, o tratamento de taxas e serviços estejam bem definidos.
- Em especial: verificar a data de assinatura dos contratos, se há regime de transição (contratos firmados antes da sanção da nova lei podem ter tratamento diferenciado). O estudo indicou que contratos assinados antes da sanção poderiam permanecer no regime antigo, desde que cumprissem requisitos.

5. Associação / fundo de promoção / fundo de condomínio qual tratamento?

- No caso da associação (por exemplo, associação de lojistas) ou fundo de promoção, é necessário avaliar se se trata de entidade sem fins lucrativos ou não, e qual será o tratamento sob a reforma. Uma notícia indica que entidades sem fins lucrativos teriam sido excluídas da incidência do IBS/CBS sobre contribuições associativas.
- Porém, no contexto de um shopping: o “fundo de promoção” ou “fundo de propaganda” que é cobrado dos lojistas pela administração do shopping pode precisar ser claramente caracterizado: se é repasse de custo, se é serviço de marketing, se é remuneração — isso pode definir se será tributado ou não. O estudo específico para shopping afirma que essas taxas foram excluídas da base de locação.
- Para o condomínio em shopping (áreas comuns, manutenção), avaliar se essas taxas são consideradas partes integrante da locação ou são despesas de condomínio/reembolso; essa distinção faz diferença tributária. Também verificar se administradora está cobrando alguma “prestação de serviços” para os lojistas ou repassando custos da estrutura.

6. Transição e coexistência de regimes

- A reforma não se dará de uma vez; há período de transição e coexistência entre os sistemas antigos (ICMS, ISS, PIS/COFINS) e o novo (IBS, CBS).
- Isso significa que para o shopping é preciso estar preparado para manter sistemas, apurar tributos e emitir documentos fiscais conforme ambos os regimes, até que o novo sistema esteja plenamente em vigor. O estudo destaca o risco de duplicidade de regimes e a complexidade para “sistemas em duplicidade”.
- Verificar o cronograma de implantação: quais alíquotas, quais operações já foram migradas, quais estados/municípios já regulamentaram ou não.



7. Obrigações acessórias e documentação

- Em razão da mudança, a exigência de segregação de operações, de emissão de documentos fiscais eletrônicos ajustados e do local da operação será maior. Ex: para vendas físicas, e-commerce, marketplace, etc.
- No shopping, que normalmente tem lojas físicas + serviços + possivelmente omnichannel, isso implica ajustar os sistemas de faturamento, emissão de NF, segregação de receita entre serviços e bens, e registro de créditos tributários.
- Também é importante revisar se os serviços prestados pela administradora para o condomínio ou lojas (segurança, limpeza, manutenção) precisam de nota fiscal destacando tributo adequado, para fins de crédito.

8. Impacto sobre margens, precificação, repasses aos lojistas

- Com alíquota potencialmente mais elevada sobre certas operações (por exemplo, locação) ou com maior base de cálculo, pode haver pressão sobre margem ou necessidade de repasse aos lojistas.
- Isso obriga a reanálise da política de aluguéis, taxas variáveis, repasses de custos, para que o shopping e os lojistas mantenham viabilidade econômica.
- O planejamento tributário deve anteceder e não depois do impacto aparecer.





9. Planejamento e modelagem para o condomínio/fundo/promoção

- Para o fundo de promoção: definir claramente se a contribuição dos lojistas é considerada “aporte” para uma despesa comum ou “serviço prestado” ou “remuneração”. Isso vai impactar se há tributação ou não.
- Para o condomínio: verificar se as contribuições cobrem apenas despesas de manutenção/reembolso ou incluem margem de lucro ou prestação de serviços adicional — isso pode mudar o tratamento tributário.
- Para associação de lojistas: verificar se é sem fins lucrativos, se as contribuições são voluntárias ou obrigatórias, e se há isenção conforme reforma. Notícias indicam que associações sem fins lucrativos tiveram vitória para não incidência sobre contribuições associativas.

10. Revisão contratual e societária

- Os contratos entre administração do shopping e lojistas, entre lojistas e associação/fundo, entre administradora e condomínio etc devem ser revisados: tarifas, aluguéis, cláusulas de repasse, descrição de serviços, responsabilidade tributária.
- É possível que seja necessário alterar cláusulas de “taxa de condomínio” para destacar que é repasse de despesa, e não locação, de modo a evitar que seja tributada como locação.
- Avaliação da estrutura societária do condomínio ou fundo: se a entidade arrecada e presta serviços, se configura como contribuinte do novo regime ou não; definição de quem é o responsável tributário.

Capítulo 2:

Perguntas específicas que devem ser feitas



- Qual é o regime tributário atual da administradora do shopping, do condomínio e da associação/fundo? Regime de lucro presumido, real, simples nacional?
- Como os contratos tratam aluguel mínimo + aluguel variável + repasses de despesas + fundo de promoção + taxa de condomínio? Estão bem segregados?
- As contribuições de lojistas para fundo de promoção são consideradas obrigatórias ou voluntárias? Estão sendo prestados serviços específicos e monitorados?
- O condomínio é um condomínio edilício típico ou há estrutura societária diferente (ex: condomínio empresaria-l)? Qual o CNPJ, atividade econômica declarada?
- Como estão as notas fiscais emitidas pela administradora para lojistas (serviços de limpeza, manutenção, segurança, marketing)? Estão destacando tributo e apropriando crédito?
- Há capacidade de captura de crédito do novo IBS/CBS para despesas operacionais e de capital (energia, manutenção, escadas rolantes etc)?
- Os contratos de locação foram firmados antes ou depois da sanção da lei de regulamentação da reforma? Há cláusula de transição ou renovação que possa permitir tratamento diferenciado?
- Os sistemas ERP/fiscal/emissão de nota estão preparados para migrar para o novo regime (IBS/CBS) e lidar com o período de transição?
- Qual será o impacto da nova carga tributária sobre o aluguel, taxas e margens operacionais? Já foi feito estudo de impacto?
- Qual a partilha entre aluguel, taxas de condomínio, fundo de promoção — qual percentual de cada e como será tributado?
- Em quais estados/municípios o shopping atua? Já foram definidas alíquotas estaduais ou municipais do IBS para aquele local? Há regulamentação local já publicada para o novo regime?
- Existe risco de dupla tributação ou de aumento de custos por falta de segregação ou atualização dos contratos? Quais medidas mitigatórias?



Capítulo 3:

Dicas práticas de implementação

- Realizar mapa de receitas: listar todas as receitas da administradora/condomínio/associação (aluguéis, taxas de condomínio, fundo de promoção, serviços prestados, locações comuns, etc) e classificar se são locação, prestação de serviços, reembolso de despesas, contribuição de impulso de marketing etc.
- Realizar mapa de despesas e insumos: identificar todos os custos que geram crédito de IBS/CBS (energia, manutenção, limpeza, bens de capital) e sistematizar a captura documental (notas fiscais, contratos).
- Revisar contratos: inserir cláusulas que segreguem claramente taxas de condomínio, fundo de promoção, aluguel mínimo, aluguel variável, prestação de serviços e quem é responsável tributário.
- Verificar a necessidade de emitir documentos fiscais específicos para serviços prestados pela administradora ao lojista, bem como repasses de despesas, para garantir que o repasse não seja confundido com locação ou prestação onerosa.
- Preparar sistema de contabilidade/fiscal para apuração do IBS/CBS: atualizar ERP, treinar equipe fiscal/contábil, avaliar integração com sistemas de emissão de NF-e ou NFS-e.
- Realizar simulação de carga tributária: estimar qual será o impacto da nova alíquota, da base de cálculo e do crédito de despesas no resultado líquido, para verificar se será necessário repassar custo ao lojista ou renegociar aluguéis/taxas.
- Monitorar regulamentações estaduais/municipais: como o IBS é estadual/municipal, cada ente federativo poderá definir alíquotas ou regras específicas; estar atento à publicação de decretos portarias.
- Acompanhar regulamentação final: embora a reforma já tenha avançado, ainda há definição de muitos detalhes (ex: alíquotas, regimes de transição) e o setor de shopping é acompanhado pela Associação Brasileira de Shopping Centers (ABRASCE).
- Comunicar lojistas: é importante que a administradora do shopping explique aos lojistas como as mudanças impactarão taxas, aluguéis e repasses para evitar surpresas, litígios ou resistências.





1. Mapeamento e Organização Interna

1.1. Identificação de entidades e fluxos

- ✓ Listar os **CNPJs envolvidos** (condomínio, fundo, associação, administradora).
- ✓ Identificar o **tipo de atividade de cada um** (prestação de serviços, reembolso, associação sem fins lucrativos, etc.).
- ✓ Verificar se cada entidade está **enquadrada corretamente no CNAE**, pois isso influenciará o IBS/CBS.

1.2. Segregação de receitas

- ✓ Separar as receitas por natureza:
 - **Aluguel mínimo e variável (locação)**
 - **Taxa de condomínio (reembolso de despesas comuns)**
 - **Fundo de promoção (marketing, eventos)**
 - **Serviços prestados pela administradora (limpeza, segurança, gestão, etc.)**
- ✓ Definir contábil e contratualmente o que é **remuneração** e o que é **reembolso** (apenas repasse de custo).
- ✓ Garantir que cada cobrança esteja vinculada ao **CNPJ correto**.

1.3. Documentação e notas fiscais

- ✓ Revisar o formato atual de faturamento:
 - Notas fiscais separadas para aluguel, condomínio e fundo de promoção.
 - Evitar notas genéricas (“taxa administrativa”) sem clareza.
- ✓ Conferir se os **serviços prestados pela administradora** estão sendo faturados corretamente (possível incidência de IBS/CBS).
- ✓ Mapear quais **despesas geram crédito tributário** (energia, manutenção, bens de capital etc.).





2. Revisão Contratual e Societária

2.1. Contratos de locação

- ☒ Incluir cláusula destacando que **taxas condominiais e de promoção são reembolsos**, e **não compõem o valor da locação**.
- ☒ Prever cláusula de **repassse automático de tributos** (IBS/CBS) em caso de alteração legal.
- ☒ Especificar o cálculo do **aluguel variável** e se incidirá tributo sobre ele.
- ☒ Garantir transparência na composição da fatura: o lojista deve ver o que é aluguel, o que é taxa e o que é serviço.

2.2. Fundo de promoção

- ☒ Confirmar se o fundo é **sem fins lucrativos** e opera em regime de **mero repasse** (evita tributação).
- ☒ Definir em contrato que os valores do fundo são destinados exclusivamente a ações de marketing comum, sem lucro.
- ☒ Caso o fundo seja gerido pela administradora, incluir cláusula de que a **gestão é remunerada separadamente** (com nota fiscal).

2.3. Condomínio

- ☒ Assegurar que o **condomínio edilício** não tenha lucro e que as contribuições sejam **rateio de despesas comuns**.
- ☒ Verificar se o **contrato com a administradora** prevê remuneração pelos serviços (essa parte é tributável).

2.4. Associação de lojistas

- ☒ Manter estatuto atualizado, evidenciando **caráter sem fins lucrativos**.
- ☒ Garantir que **contribuições associativas voluntárias** não sejam confundidas com remuneração por serviços.
- ☒ Caso a associação promova eventos, campanhas ou assessorias, verificar se há **caráter econômico** (pode gerar IBS/CBS).

3. Gestão Fiscal e Compliance Tributário

- **3.1. Planejamento de créditos tributários**
 - ☒ Mapear todos os insumos que **geram crédito de IBS/CBS** (energia, manutenção, limpeza, marketing, equipamentos).
 - ☒ Organizar a documentação fiscal e parametrizar sistemas para capturar créditos automaticamente.
 - ☒ Simular o saldo líquido considerando a compensação dos créditos.
- **3.2. Preparação de sistemas**
 - ☒ Adaptar o ERP/contabilidade para o novo modelo (CBS/IBS).
 - ☒ Criar categorias fiscais separadas: locação, reembolso, serviço tributável.
 - ☒ Manter parametrização dupla durante o período de transição (2026–2032).
- **3.3. Governança e compliance**
 - ☒ Criar **política fiscal interna** com papéis claros entre administradora, condomínio e associação.
 - ☒ Revisar **procurações, poderes e responsabilidades** sobre obrigações tributárias e emissão de notas.
 - ☒ Acompanhar publicações estaduais e municipais sobre **alíquotas IBS locais**.





4. Comunicação e Relacionamento com Lojistas

4.1. Transparência e confiança

- ☒ Elaborar **comunicado oficial** explicando a reforma tributária e os possíveis impactos (exemplo: aumento de IBS/CBS sobre aluguéis).
- ☒ Realizar **reunião de esclarecimento** com lojistas (pode ser junto à associação).
- ☒ Criar um **FAQ** com perguntas e respostas sobre: o que muda, o que é tributo novo, o que é reembolso, e como será o repasse.

4.2. Ajuste de contratos e boletos

- ☒ Apresentar a nova estrutura de cobrança (valores segregados e tributação destacada).
- ☒ Deixar claro que **eventuais aumentos de carga tributária** decorrem de mudanças legais e não de reajuste de gestão.
- ☒ Envolver a **associação de lojistas** no diálogo — isso reduz ruídos e reforça a legitimidade.

5. Cronograma de Adequação (Sugerido)

Etapa	Período	Responsável	Status
Diagnóstico tributário (mapeamento de receitas e despesas)	até dez/2025	Contabilidade / Fiscal	
Revisão contratual (locação, fundo, condomínio)	jan-mar/2026	Jurídico / Administração	
Adaptação de sistemas (ERP e faturamento)	até jul/2026	TI / Fiscal	
Teste de crédito tributário e simulações	2º semestre/2026	Contabilidade	
Comunicação oficial aos lojistas	nov/2026	Administração / Associação	
Revisão contínua conforme novas normas IBS/CBS	2027-2023	Administração / Jurídico	



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



@grupomaph

www.mapah.com.br