

Bom dia Associado ☕

02/09

- Coffee 7h15min
Palestra 7h30min
- Local
Sede CIC Garibaldi

As principais alterações da Reforma Tributária e os impactos nos contratos de locação

Informação que gera segurança
para decidir melhor

Palestrante: César Ongaratto – Advogado



Quadro ilustrativo:

HOJE

Principais Tributos
Regimes Tributários



**LUCRO
REAL**



**LUCRO
PRESUMIDO**



**SIMPLES
NACIONAL**

- **PIS** 
- **COFINS** 
- **ICMS** 
- **ISS** 
- **IPI** 
- **IRPJ** 
- **CSLL** 
- **INSS (CPP)** 

1,65% ©
7,6% ©

17% © (variável)
3%
6,5% © (variável)

15% + 10% (ad)
9%
20%

0,65%
3 %

17% © (variável)
3%
6,5% © (variável)

15% + 10%* (ad)
9%*
20%

PIS
COFINS
ICMS
ISS
IPI
IRPJ
CSLL
INSS (CPP)

DAS 

Anexo I – Comércio
Anexo II – Indústria
Anexo III – Serviços
Anexo IV – Serviços
Anexo V – Serviços

© - Permite a utilização do crédito tributário na forma disposta na legislação de regência;

* - Base presumida (Comércio, Indústria e Transporte de Cargas: 8%/IRPJ e 12%/CSLL / Serviços em Geral: 32%/IRPJ e CSLL).

A partir de 2006, os percentuais de presunção são acrescidos de 10% sobre a parcela da receita bruta anual que exceder R\$ 5 milhões nos termos da LC nº 224/2025.

Ad - O adicional do IRPJ funciona com uma alíquota de 10% aplicada sobre a parcela do lucro que ultrapassa o limite de R\$ 20.000 por mês (ou R\$ 60.000 por trimestre); Alíquotas meramente ilustrativas. A incidência e o percentual efetivo dependem da operação, do produto, do serviço, da classificação fiscal e do ente tributante.



ANEXO I - Comércio

Receita Bruta em 12 Meses (em R\$)		Alíquota	Valor a Deduzir (em R\$)
1ª Faixa	Até 180.000,00	4,00%	–
2ª Faixa	De 180.000,01 a 360.000,00	7,30%	5.940,00
3ª Faixa	De 360.000,01 a 720.000,00	9,50%	13.860,00
4ª Faixa	De 720.000,01 a 1.800.000,00	10,70%	22.500,00
5ª Faixa	De 1.800.000,01 a 3.600.000,00	14,30%	87.300,00
6ª Faixa	De 3.600.000,01 a 4.800.000,00	19,00%	378.000,00

$$\text{Alíquota Efetiva} = \frac{(\text{RBT12} \times \text{Alíquota}) - \text{Parcela a deduzir}}{\text{RBT12}}$$

RBT12: Receita Bruta Total dos últimos 12 meses.

Alíquota: Alíquota da faixa onde seu faturamento se encaixa.

Parcela a Deduzir: Valor fixo deduzido da alíquota, conforme a faixa



IMPORTANTE

**A presente etapa da reforma tributária
concentra-se na tributação sobre o consumo.**

(PIS, COFINS, IPI, ICMS e ISS)

EC nº 132/2023 — Base constitucional da reforma tributária do consumo.

LC nº 214/2025 — Regulamenta o IBS, a CBS e o IS, além de criar o Comitê Gestor do IBS.

LC nº 227/2026 — Disciplina a estrutura, administração e contencioso do IBS/CGIBS e altera a LC nº 214/2025.

Decreto 12.955/2026 – Regulamenta a Contribuição sobre Bens e Serviços – CBS e dá outras providências.

Quadro ilustrativo:

Principais Tributos
Regimes Tributários



LUCRO
REAL



LUCRO
PRESUMIDO



SIMPLES
NACIONAL



- PIS - COFINS		1,65% @ 7,6% @	0,65% 3 %
- ICMS - ISS - IPI		17% @ (variável) 3% 6,5% @ (variável)	17% @ (variável) 3% 6,5% @ (variável)
- IRPJ - CSLL - INSS (CPP)		15% + 10% (ad) 9% 20%	15% + 10%* (ad) 9%* 20%

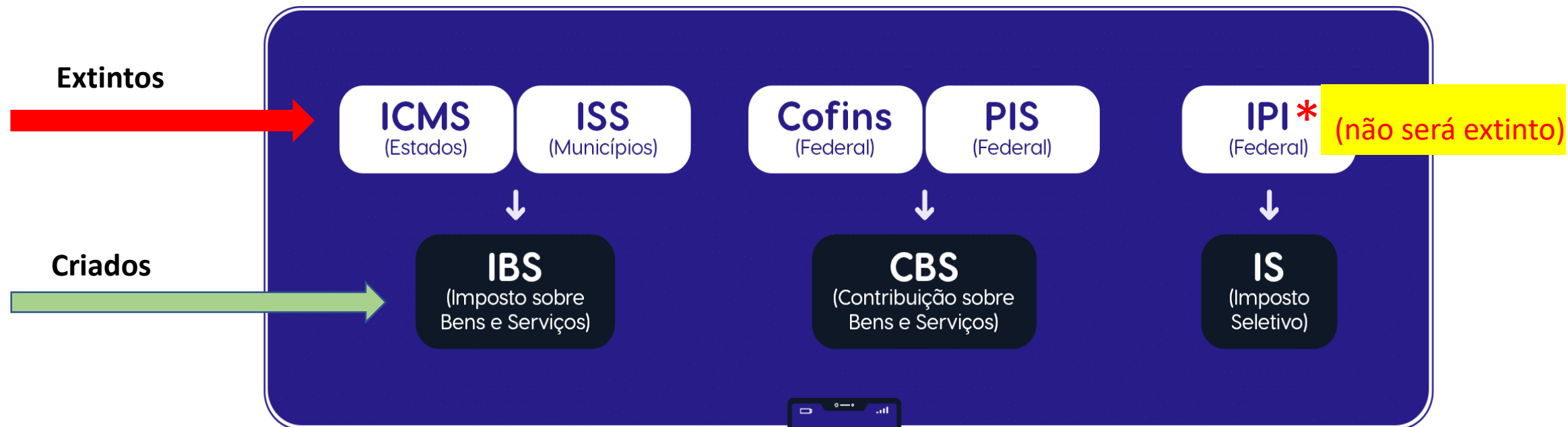


PIS
COFINS
ICMS
ISS
IPI

IRPJ
CSLL
INSS (CPP)



01 – Extinção e Criação de Tributos:



CBS

Contribuição sobre Bens e Serviços



IBS

Imposto sobre Bens e Serviços



IS

Imposto Seletivo

A reforma tributária do consumo cria a CBS, IBS e IS.
Ao longo da transição, CBS e IBS irão substituir PIS, COFINS, ICMS e ISS.

* - A partir de 2027, o IPI terá alíquota reduzida a zero para quase todos os produtos, preservada sua utilização para manutenção da competitividade na ZFM;

01 – Extinção e Criação de Tributos:



CBS

Contribuição sobre Bens e Serviços

Competência: Federal.

Substitui: O PIS e a COFINS.

Funcionamento: É um tributo **não cumulativo**, com apropriação de créditos nas aquisições.

Arrecadação e Fiscalização: Receita Federal do Brasil.



Receita Federal



IBS

Imposto sobre Bens e Serviços

Competência: Subnacional (Estados, Distrito Federal e Municípios).

Substitui: O ICMS e o ISS

Funcionamento: Similar à CBS, é um tributo **não cumulativo**, com apropriação de créditos nas aquisições.

Arrecadação e Fiscalização: Administrado de forma integrada pelo Comitê Gestor do IBS, com representação dos Estados, Distrito Federal e Municípios.



CGIBS

COMITÊ GESTOR DO IMPOSTO
Sobre Bens e Serviços

<https://www.cgibs.gov.br/inicial>



Receita Federal e Comitê Gestor do IBS assinam e regulamentam Programa Nacional de Conformidade Tributária

Programa foi criado para facilitar adaptação dos contribuintes às novas obrigações relacionadas à emissão de documentos fiscais na transição para o modelo instituído pela Reforma Tributária do Consumo; Ato Conjunto nº 5 traz medidas de adaptação assistida



Comitê Gestor escolhe segunda vice, dá posse a diretores em São Paulo e reforça perfil técnico na implementação do IBS

+ Cerimônia ocorre durante a 3ª Reunião Ordinária do CGIBS e marca nova etapa na estruturação do órgão; Conselho Superior aprova Programa de Conformidade voltado às obrigações acessórias do novo tributo



Receita Federal e CGIBS esclarecem adiamento das regras de validação dos documentos fiscais eletrônicos

+ Emissão será autorizada mesmo quando os DFes não contiverem todos os campos relativos à CBS e ao IBS, mas não afasta a obrigação de adequação ao novo modelo, nem altera as regras já estabelecidas

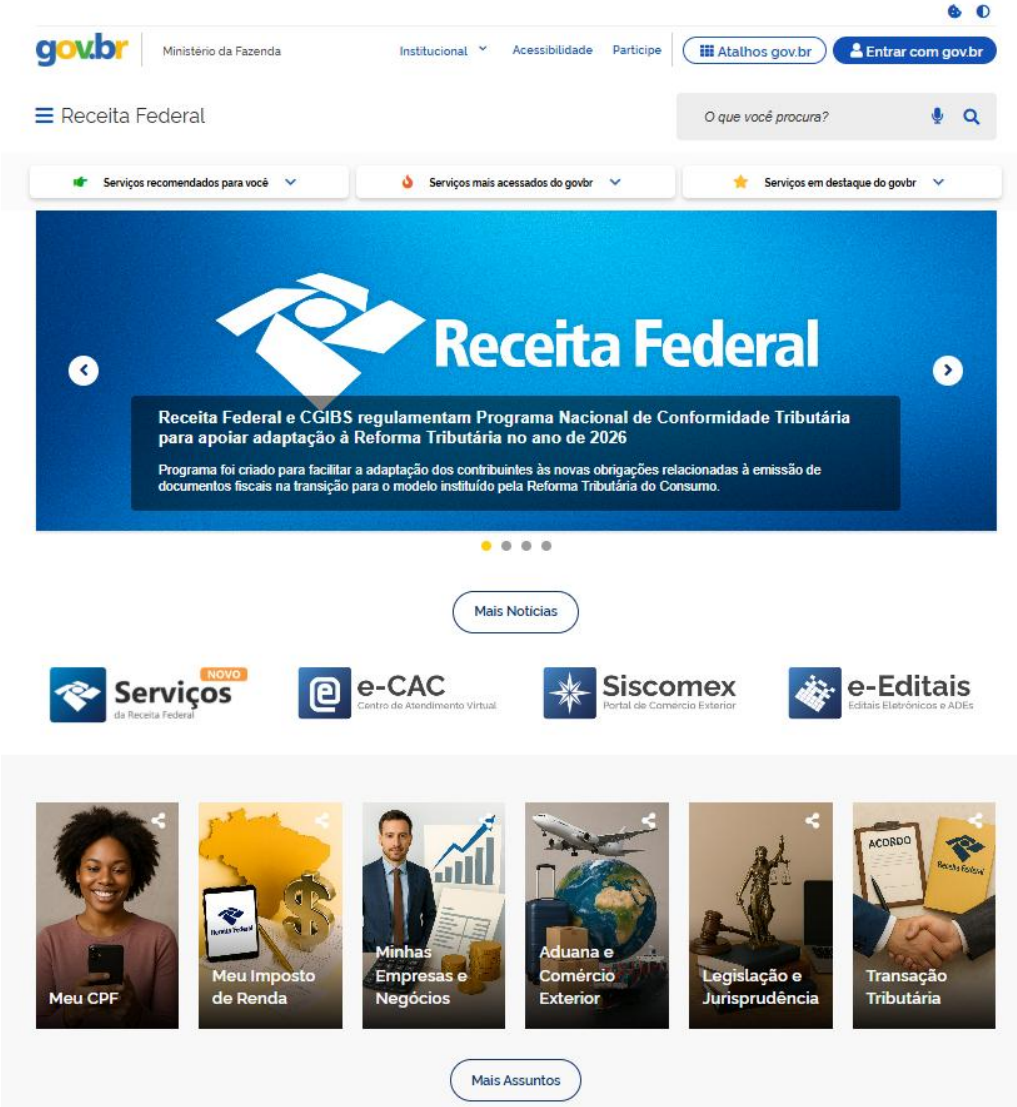


Em reunião com Dario Durigan, Comitê Gestor apresenta estrutura, entregas e avanços da implementação do IBS

+ A agenda integrou a programação cumprida pelo ministro em Campo Grande/MS e reforçou a relação de cooperação entre o Ministério da Fazenda, a Receita Federal e o CGIBS no âmbito da Reforma Tributária



<https://www.gov.br/receitafederal/pt-br>





IS

Imposto Seletivo

Competência: Federal.

Objetivo: Possui **função extrafiscal**, ou seja, seu principal objetivo é desestimular a produção e o consumo de bens e serviços prejudiciais à saúde ou ao meio ambiente, nas hipóteses definidas pela legislação.

Arrecadação e Fiscalização: Receita Federal do Brasil.



Quais serão os produtos taxados pelo IS?

- Cigarros e produtos fumígenos
- Bebidas alcoólicas
- Bebidas açucaradas
- Veículos, embarcações e aeronaves
- Bens minerais e minérios (exceto para exportação)
- Loterias, apostas e jogos de fantasy sports

O objetivo do imposto seletivo será desestimular a produção, extração, comercialização ou importação de bens e serviços que sejam considerados prejudiciais à saúde ou ao meio ambiente.

As alíquotas do Imposto Seletivo serão fixadas em lei ordinária;

As alíquotas da CBS e do IBS serão fixadas por lei específica de cada ente federativo – União (CBS) e Estados, Municípios e DF (IBS).

02 – Hipóteses de Incidência (LC 214/25):

Art. 4º O IBS e a CBS incidem sobre operações onerosas com bens ou com serviços.

§ 1º As operações não onerosas com bens ou com serviços serão tributadas nas hipóteses expressamente previstas nesta Lei Complementar.

§ 2º Para fins do disposto neste artigo, considera-se operação onerosa com bens ou com serviços qualquer fornecimento com contraprestação, incluindo o decorrente de:

- I - compra e venda, troca ou permuta, dação em pagamento e demais espécies de alienação;**
- II - locação;**
- III - licenciamento, concessão, cessão;**
- IV - mútuo oneroso;**
- V - doação com contraprestação em benefício do doador;**
- VI - instituição onerosa de direitos reais;**
- VII - arrendamento, inclusive mercantil; e**
- VIII - prestação de serviços.**

§ 3º São irrelevantes para a caracterização das operações de que trata este artigo:

- I - o título jurídico pelo qual o bem encontra-se na posse do fornecedor;
- II - a espécie, tipo ou forma jurídica, a validade jurídica e os efeitos dos atos ou negócios jurídicos;
- III - a obtenção de lucro com a operação; e
- IV - o cumprimento de exigências legais, regulamentares ou administrativas.



03 – Alíquotas estimadas para CBS e a IBS:



Alíquotas da Reforma Tributária

Estimativa de alíquota 26,5%

CBS	IBS
8,8%	17,70%



As alíquotas-padrão definitivas da CBS e do IBS ainda não foram fixadas.

ALÍQUOTA REFERÊNCIA

CGIBS estima alíquota de 27,91% para IBS e CBS após transição

Resolução projetada percentual para subsidiar cálculos da arrecadação e do orçamento de 2027, mas definição da alíquota definitiva seguirá o processo previsto na reforma tributária.

06/08/2026 09:00 — Atualizado há 11 dias

f t in



RECEBA NOTÍCIAS NO SEU E-MAIL

O Comitê Gestor do Imposto sobre Bens e Serviços (CGIBS) publicou uma [resolução](#) com a estimativa da alíquota de referência do novo modelo de tributação sobre o consumo formado pelo Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) e pela Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS). O percentual projetado é de 27,91% para o período posterior à transição da [reforma tributária](#), prevista para ser concluída em 2033. A estimativa foi elaborada para subsidiar os cálculos de arrecadação do IBS em 2027 e não corresponde à alíquota definitiva, que ainda seguirá o processo previsto na legislação.

***CBS - 9,21% e IBS 18,70%**

04 – Split Payment:

O **“split payment”** é um dos mecanismos de pagamento/extinção do crédito tributário.

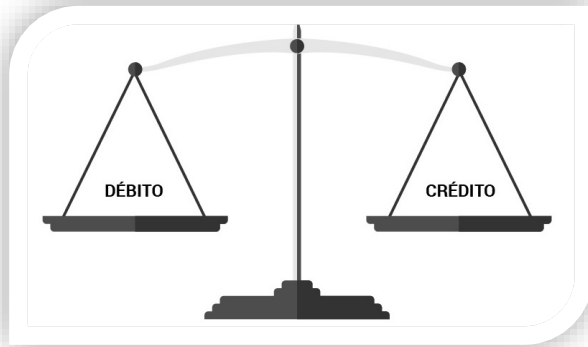
Nas modalidades e etapas regulamentadas, **permite segregar e recolher o tributo por ocasião da liquidação financeira da operação**

Seu impacto sobre caixa e capital de giro dependerá da modalidade aplicável, do cronograma de implementação e da cadeia de recebimentos da empresa.



O split payment poderá alterar o fluxo de caixa e capital de giro: parcela que hoje transita pelo caixa da empresa poderá deixar de transitar;

05 – Não cumulatividade ampla: condições e limites:



fator	como é hoje	como será
cumulatividade	parte do imposto recolhido no meio da cadeia não dá direito a crédito, criando um resíduo tributário que é repassado para o preço do produto final	todo o imposto recolhido no meio da cadeia dará direito a crédito, acabando com o resíduo tributário

O contribuinte sujeito ao regime regular **poderá apropriar créditos de IBS e CBS correspondentes aos débitos das operações em que seja adquirente, após a extinção desses débitos e mediante documentação fiscal idônea.**

O creditamento está sujeito às vedações, limitações, hipóteses de estorno e regras dos regimes específicos previstas na legislação.

As empresas terão que se adaptar ao “*sistema de crédito*”, inclusive no Simples Nacional se optarem pelo modelo “*híbrido*”. Nos termos do art. 47 da LC nº 214/2025, o direito ao crédito está condicionado à extinção do débito da etapa anterior

06 – Alíquotas Reduzidas e Regimes Diferenciados/Específicos:

Alíquota zero (ex: Cesta Básica, determinados dispositivos médicos e medicamentos)

Redução de 30% (ex: Serviços profissionais como Advogados, Contabilistas, Engenheiros)

Redução de 40% (ex: Bares, Restaurantes, Hotelaria)

Redução de 50% (ex: alienação de imóveis e demais operações abrangidas pelo regime específico de bens imóveis)

Redução de 60% (ex: Educação, Saúde, determinados alimentos e medicamentos)

Redução de 70% (ex: Locação, cessão onerosa e arrendamento de bens imóveis)

Redução de 80% (ex: Locação de em projetos aprovados de reabilitação urbana)

Redução de 100% (ex: Transporte público coletivo de passageiros ferroviário e hidroviário)

07 – Cronograma de Implementação:

08 – Cenário pós transição da RTC:

Quadro ilustrativo:

	 LUCRO REAL	 LUCRO PRESUMIDO
■ PIS ■ COFINS CBS	1,65% 7,6% 8,8%	0,65% 3% 8,8%
■ ICMS ■ ISS IBS	17% 3% 17,7%	17% 3% 17,7%
■ IPI IS	0% ?	0% ?
■ IRPJ ■ CSLL	15% + 10% (ad) 9%	15% + 10%* (ad) 9%*
■ INSS (CPP)	20%	20%



PIS	CBS
COFINS	
ICMS	IBS
ISS	
IPI	0%

IRPJ
CSLL
INSS (CPP)

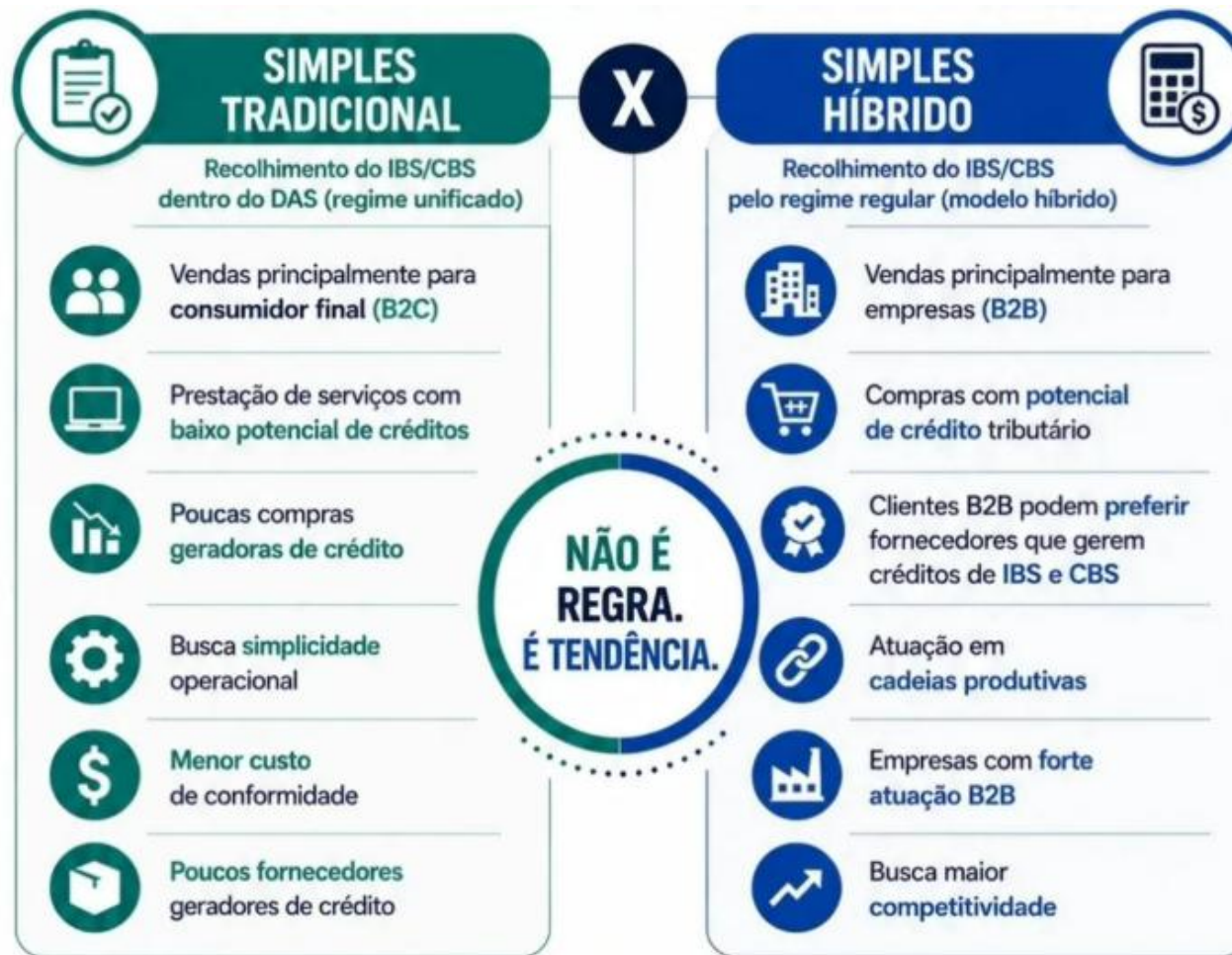


SIMPLES
NACIONAL

DAS

CBS
IBS

IPI
IRPJ
CSLL
INSS (CPP)



DAS

IPI
IRPJ
CSLL
INSS (CPP)



FORA DAS

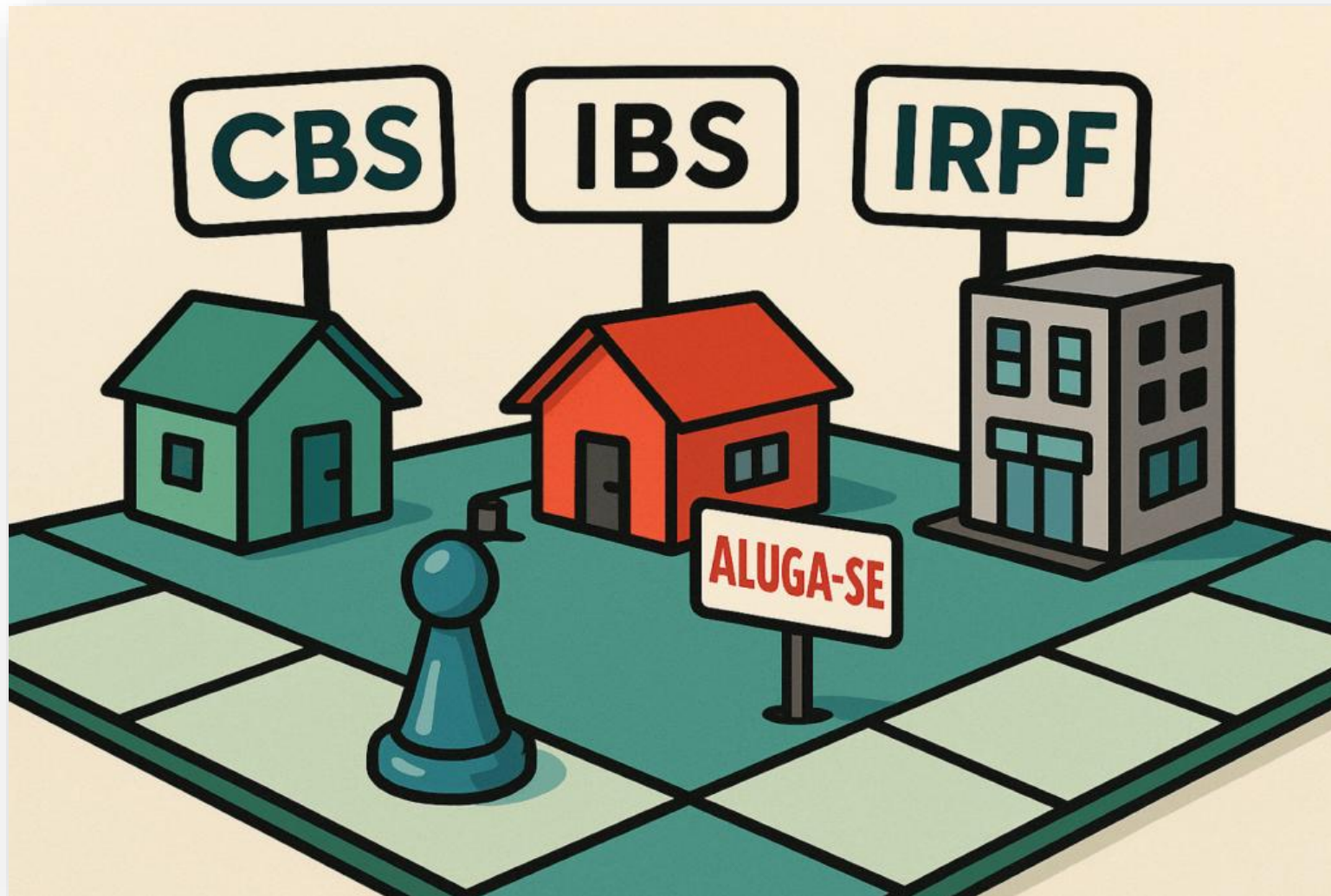
CBS – 8,8%
IBS – 17,7%

Para o 1º semestre de 2027: opção pelo recolhimento de IBS/CBS pelo regime regular entre 1º e 30/09/2026;

Para o 2º semestre de 2027: opção entre 1º e 31/03/2027;

A escolha exige análise da cadeia de créditos, perfil dos clientes, fornecedores, preços e fluxo de caixa.

A RTC impacta nos contratos de locação?



09 – Impacto nos contratos de locação (LC 214/25):

Art. 4º **O IBS e a CBS incidem sobre operações onerosas com bens ou com serviços.**

§ 1º As operações não onerosas com bens ou com serviços serão tributadas nas hipóteses expressamente previstas nesta Lei Complementar.

§ 2º Para fins do disposto neste artigo, considera-se operação onerosa com bens ou com serviços qualquer fornecimento com contraprestação, **incluindo o decorrente de:**

I - compra e venda, troca ou permuta, dação em pagamento e demais espécies de alienação;

II - locação;

III - licenciamento, concessão, cessão;

IV - mútuo oneroso;

V - doação com contraprestação em benefício do doador;

VI - instituição onerosa de direitos reais;

VII - arrendamento, inclusive mercantil; e

VIII - prestação de serviços.

§ 3º São irrelevantes para a caracterização das operações de que trata este artigo:

I - o título jurídico pelo qual o bem encontra-se na posse do fornecedor;

II - a espécie, tipo ou forma jurídica, a validade jurídica e os efeitos dos atos ou negócios jurídicos;

III - a obtenção de lucro com a operação; e

IV - o cumprimento de exigências legais, regulamentares ou administrativas.

A locação integra o campo material de incidência do IBS e da CBS.

A tributação efetiva depende do enquadramento do locador como contribuinte ou responsável e da aplicação das regras do regime específico de bens imóveis.

09 – Impacto nos contratos de locação (LC 214/25):

251. As operações com bens imóveis realizadas por contribuintes que apurarem o IBS e a CBS no regime regular ficam sujeitas ao regime específico previsto neste Capítulo.

§ 1º **As pessoas físicas que realizarem operações com bens imóveis serão consideradas contribuintes do regime regular do IBS e da CBS e sujeitas ao regime de que trata este Capítulo, nos casos de:**

I - **locação, cessão onerosa e arrendamento de bem imóvel, desde que, no ano-calendário anterior:**

- a) a receita total com essas operações exceda R\$ 240.000 (duzentos e quarenta mil reais); e
- b) tenham por objeto mais de 3 (três) bens imóveis distintos;

§ 2º **Também será considerada contribuinte do regime regular do IBS e da CBS no próprio ano calendário, a pessoa física de que trata o caput do § 1º deste artigo, em relação às seguintes operações:**

I - a alienação ou cessão de direitos de imóveis que exceda os limites previsto nos incisos II e III do § 1º deste artigo; e

II - a **locação, cessão onerosa ou arrendamento de bem imóvel em valor que exceda em 20% (vinte por cento) o limite previsto na alínea “a” do inciso I do § 1º deste artigo.**

As **Pessoas Físicas** também podem ser contribuintes de CBS e IBS,
quando no calendário anterior:

- a) Receita total maior que R\$ 240.000,00 ano **+**
- b) que seja oriunda da mais de 03 imóveis distintos

Vira contribuinte, no próprio ano calendário,
se a locação exceder (20%), ou seja, R\$ 288.000,00

O limite de R\$ 288.000,00 não constitui gatilho isolado. Os requisitos de receita e quantidade de imóveis devem ser analisados conjuntamente. Valores legais sujeitos à atualização pelo IPCA.

09 – Impacto nos contratos de locação (LC 214/25):

Art. 253. **A locação, cessão onerosa ou arrendamento de bem imóvel residencial por contribuinte sujeito ao regime regular do IBS e da CBS, com período não superior a 90 (noventa) dias ininterruptos, serão tributados de acordo com as mesmas regras aplicáveis aos serviços de hotelaria,** previstas na Seção II do Capítulo VII do Título V deste Livro.

§ 1º Para fins do *caput* deste artigo consideram-se contribuintes sujeitos ao regime regular do IBS e da CBS as pessoas físicas que atendam ao disposto no inciso I do § 1º e no inciso II do § 2º, ambos do art. 251 desta Lei Complementar.

§ 2º As operações de que trata este artigo deverão ser incluídas nos limites de que tratam o inciso I do § 1º e o inciso II do § 2º, ambos do art. 251 desta Lei Complementar.

Na locação, cessão onerosa ou arrendamento de imóvel residencial por período não superior a 90 dias ininterruptos, realizada por contribuinte sujeito ao regime regular, aplicam-se as regras dos serviços de hotelaria, inclusive a **redução de 40%** das alíquotas de IBS e CBS.

Para a pessoa física, o tratamento somente se aplica após o enquadramento como contribuinte segundo os critérios legais.

09 – Impacto nos contratos de locação (LC 214/25):

Art. 260. **Na operação de locação, cessão onerosa ou arrendamento de bem imóvel para uso residencial realizada por contribuinte sujeito ao regime regular do IBS e da CBS, poderá ser deduzido da base de cálculo do IBS e da CBS redutor social no valor de R\$ 600,00 (seiscentos reais), por mês, por bem imóvel, até o limite do valor da base de cálculo.**

Parágrafo único. O valor do redutor social previsto no caput deste artigo será atualizado mensalmente a partir da data de publicação desta Lei Complementar pelo IPCA ou por outro índice que vier a substituí-lo.

Art. 261. As alíquotas do IBS e da CBS relativas às operações de que trata este Capítulo ficam reduzidas em 50% (cinquenta por cento).

Parágrafo único. **As alíquotas do IBS e da CBS relativas às operações de locação, cessão onerosa e arrendamento de bens imóveis ficam reduzidas em 70% (setenta por cento)**

Nas locações, cessões onerosas e arrendamentos de imóveis, as alíquotas de IBS e CBS **são reduzidas em 70%.**

Na locação de imóvel para uso residencial, poderá ser deduzido da base de cálculo o redutor social de R\$ 600,00 por imóvel e por mês, até o limite da base de cálculo.

Valor-base sujeito à atualização mensal pelo IPCA.

09 – Impacto nos contratos de locação (LC 214/25):

Art. 255. **A base de cálculo do IBS e da CBS é o valor:**

- I - da operação de alienação do bem imóvel;
 - II - **da locação, cessão onerosa ou arrendamento do bem imóvel;**
 - III - da cessão ou do ato oneroso translativo ou constitutivo de direitos reais sobre bens imóveis;
 - IV - da operação de administração ou intermediação;
 - V - da operação nos serviços de construção civil.
- (...)

§ 2º **Não serão computados no valor da locação, cessão onerosa ou arrendamento de bem imóvel:**

- I - o **valor dos tributos e dos emolumentos incidentes sobre o bem imóvel; e**
- II - **as despesas de condomínio.**

§ 3º Nos serviços de intermediação de bem imóvel, caso o ato ou negócio relativo a bem imóvel se conclua com a intermediação de mais de um corretor, pessoa física ou jurídica, será considerada como base de cálculo para incidência do IBS e da CBS a parte da remuneração ajustada com cada corretor pela intermediação, excluídos:

- I - os valores pagos diretamente pelos contratantes da intermediação; e
- II - os repassados entre os corretores de imóveis.

Não serão computados na base de cálculo da locação, quando comprovadamente pagos:

- tributos e emolumentos incidentes sobre o imóvel;
- despesas de condomínio;
- foro anual; e
- taxa de ocupação.

09 – Impacto nos contratos de locação (LC 214/25):

Art. 487. O contribuinte que realizar locação, cessão onerosa ou arrendamento de bem imóvel decorrente de contratos firmados por prazo determinado poderá optar pelo recolhimento de IBS e CBS com base na receita bruta recebida.

§ 1º A opção prevista no *caput* será aplicada exclusivamente:

I - para contrato com finalidade não residencial, pelo prazo original do contrato, desde que este:

- a) seja firmado até a data de publicação desta Lei Complementar, sendo a data comprovada por firma reconhecida ou por meio de assinatura eletrônica; e
- b) seja registrado em Cartório de Registro de Imóveis ou em Registro de Títulos e Documentos até 31 de dezembro de 2025 ou seja disponibilizado para a RFB e para o Comitê Gestor do IBS, nos termos do regulamento;

II - para contrato com finalidade residencial, pelo prazo original do contrato ou até 31 de dezembro de 2028, o que ocorrer primeiro, desde que firmado até a data de publicação desta Lei Complementar, sendo a data comprovada por firma reconhecida, por meio de assinatura eletrônica ou pela comprovação de pagamento da locação até o último dia do mês subsequente ao do primeiro mês do contrato.

§ 2º As operações sujeitas ao regime de que trata este artigo estarão sujeitas ao pagamento de IBS e de CBS em montante equivalente a 3,65% (três inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) da receita bruta recebida.

Contratos de locação por prazo determinado firmados até 16/01/2025 poderão, desde que cumpridos os requisitos legais, ser submetidos a opção irretratável de recolhimento de IBS e CBS em montante equivalente a 3,65% da receita bruta recebida.

A opção afasta a apropriação de créditos relacionados ao imóvel e a utilização do redutor social. Os requisitos e o período de aplicação diferem entre contratos residenciais e não residenciais.

10 – Impacto no Holding Imobiliária:



Quadro ilustrativo:

Faturamento R\$ 50.000,00 mês

	Cenário Atual	Cenário após a transição
■ PIS ■ COFINS	0,65 % 3,00 % 3,65%	CBS 2,64% (alíquota reduzida)
■ ICMS ■ ISS		IBS 5,31% (alíquota reduzida) 7,95%
■ IRPJ ■ CSLL	$15\% + 10\%$ (ad) 4,8% e 3,2% 9% 2,88%	$15\% + 10\%$ (ad) 4,8% e 3,2% 9% 2,88%
Aliquotas Sem considerar créditos	11,33% (sem adicional do IRPJ)	15,63% (sem adicional do IRPJ) + 4,3%

Utilizada alíquota-padrão estimada de IBS/CBS de 26,5%, sendo CBS de 8,8% e IBS de 17,7%, com redução de 70% prevista para locação de imóveis;
Simulação sem utilização de crédito nem redutor social aplicado a imóveis com destinação residencial;
Não considerado eventual regime transitório/opcional aplicável a determinados contratos de locação preexistentes, nos termos da LC nº 214/2025.

11 – Principais Impacto para pessoa física:



Contribuinte continua pagando IRPF (alíquota progressiva – isso não muda)
Pode virar contribuinte de CBS e IBS quando:



NO ANO ANTERIOR

- receita anual com aluguéis superior a **R\$ 240 mil**; e
- locação de **mais de 3 imóveis** distintos.



NO PRÓPRIO ANO

- receita superior a **R\$ 288 mil**, observado o número de imóveis.

CBS e IBS (na locação) tem redução de 70% das alíquotas aplicadas (7,95%);

Locações por temporada contam com redutor menor, de 40%.

Locação residencial: direito ao redutor social de R\$ 600/mês por imóvel.

Se virar contribuinte de CBS e IBS em 2027 deverá:

Ter inscrição no CNPJ para fins de IBS/CBS (sem transformação da PF em PJ)

Sujeição às obrigações cadastrais e de emissão de documento fiscal do IBS/CBS

- Valores legais sujeitos à atualização pelo IPCA, nos termos da LC nº 214/2025.

12 – Considerações Finais:

- **CBS, IBS e IS** remodelam a tributação sobre o consumo.
- **PIS/Cofins** serão substituídos pela CBS;
- **ICMS/ISS** serão substituídos pelo IBS;
- **IPI** será reduzido a zero em regra, com preservação das hipóteses previstas para a ZFM;
- A **não cumulatividade ampla** torna essencial o controle de créditos;
- O “*split payment*” pode impactar caixa e capital de giro;
- As **alíquotas estimadas** exigem simulações por operação e por empresa;
- O **Simples Nacional** exigirá análise entre modelo tradicional e híbrido;
- A **locação de imóveis** passa a ter tratamento específico para CBS/IBS;
- **Pessoas físicas** podem ser contribuintes, se atingidos os critérios legais;
- **Contratos antigos de locação** devem ser avaliados à luz do regime de 3,65%;
- **Holdings imobiliárias** precisam revisar carga tributária, contratos e estratégia patrimonial.

Mensagem final:

***A preparação deve começar imediatamente:
Mapear, simular, revisar contratos e adaptar processos.***



César Cauê Schaeffer Ongaratto

cesar@nomb.com.br



(54) 99609.2867

DISCLAIMER

Este material tem caráter informativo e orientativo e foi elaborado com base nas normas e entendimentos vigentes na data de sua elaboração (28/08/2026).

Não substitui análise jurídica e tributária individualizada, nem consulta formal.

A aplicação das conclusões depende das características específicas de cada situação e deve ser validada à luz do caso concreto.