



GUIA PRÁTICO PARA PROPRIETÁRIOS DE IMÓVEIS

Como a Reforma Tributária vai impactar quem vive de aluguel a partir de 2026

APRESENTAÇÃO

A Reforma Tributária aprovada no Brasil muda profundamente a forma como **aluguéis de imóveis** serão tributados.

Se você é **proprietário**, investidor imobiliário ou vive de renda de aluguel, este guia foi criado para responder, de forma direta:

- Vou pagar mais impostos?
- Preciso abrir empresa?
- Posso repassar o imposto para o inquilino?
- Meus contratos atuais mudam?
- O que devo fazer agora para me proteger?

Este guia responde tudo isso, sem juridiquês.



1 O QUE MUDA COM A REFORMA TRIBUTÁRIA?

A partir de **2026**, o Brasil começa a implantar um novo modelo de tributação sobre consumo, chamado **IVA Dual**, formado por dois tributos:

- **IBS** – Imposto sobre Bens e Serviços
- **CBS** – Contribuição sobre Bens e Serviços

👉 **O aluguel de imóveis passa a ser considerado uma prestação de serviço**, podendo sofrer a incidência desses novos tributos.

📌 Antes:

- Pessoa física → pagava apenas **Imposto de Renda (Carnê-Leão)**
📌 Agora:
 - Em algumas situações, além do IR, haverá **IBS e CBS**



2 TODO PROPRIETÁRIO VAI PAGAR NOVOS IMPOSTOS?

✗ **Não.**

A reforma criou **critérios objetivos** para proteger pequenos proprietários.

✓ **Você NÃO será tributado pelo IBS/CBS se:**

- Tiver **até 3 imóveis alugados**, E
- Receber **até R\$ 240 mil por ano** com aluguéis (\approx R\$ 20 mil/mês)

👉 Nesse caso, **nada muda**:

Você continua pagando apenas o **Imposto de Renda** normalmente.

⚠ **Você PASSA a ser tributado pelo IBS/CBS se:**

- Tiver **mais de 3 imóveis alugados**, OU
- Receber **mais de R\$ 240 mil por ano** com aluguéis

✖ Se a receita ultrapassar esse limite em **20% ou mais**, a tributação passa a valer **no mesmo ano**.



3 COMO FUNCIONA O NOVO IMPOSTO SOBRE O ALUGUEL?

Esse é o ponto mais importante do guia.

📌 Base de cálculo

- O imposto incide sobre a **receita bruta do aluguel**
- **Não importa** se você teve gastos com:
 - condomínio
 - IPTU
 - manutenção
 - vacância

💡 Ou seja: **não é sobre o lucro**, é sobre o valor recebido.

📌 Alíquota real (na prática)

Para evitar um impacto exagerado, a lei criou um **redutor de 70%** na base de cálculo.



📊 Exemplo prático:

- Aluguel mensal: R\$ 5.000
- Aluguel anual: R\$ 60.000
- Base tributável após redutor: **30% do valor**
- Alíquota estimada efetiva: **≈ 8% a 9%**

👉 Resultado:

Você pode pagar algo próximo de **R\$ 400 a R\$ 450 por mês** em IBS/CBS, além do IR.

4 CONTRATOS DE ALUGUEL JÁ EXISTENTES

💡 Boa notícia para quem já tem contrato assinado

Se o contrato:

- Foi firmado **antes de janeiro de 2026**
- Está **formalizado**

👉 O proprietário poderá **optar por uma regra de transição**:

📅 **Regra de Transição**



- Tributação fixa de **3,65% sobre o aluguel**
- Mantida até o fim do contrato

↗ Isso evita:

- aumento abrupto de impostos
- quebra do equilíbrio financeiro do contrato

⚠ Importante: contratos novos **não entram** nessa regra.

5 POSSO REPASSAR O IMPOSTO PARA O INQUILINO?

👉 Depende do contrato e do mercado.

O que a lei diz:

- O imposto é **responsabilidade do proprietário**
- **Não é automático** o repasse

O que acontece na prática:



- Em regiões com alta demanda, o custo tende a ser embutido no valor do aluguel
- Em mercados competitivos, o proprietário pode ter que absorver parte do imposto

❖ **Recomendação prática:**

Contratos novos devem prever cláusula específica sobre:

- tributos novos
- reequilíbrio econômico do contrato

6 VALE A PENA ABRIR UMA EMPRESA PARA ALUGAR IMÓVEIS?

Em muitos casos, **sim** — mas depende do perfil.

Pode ser vantajoso se:

- Você tem vários imóveis
- Sua renda mensal é alta
- Deseja organização patrimonial e sucessória



Possíveis benefícios:

- Planejamento tributário mais eficiente
- Separação entre patrimônio pessoal e renda
- Melhor controle financeiro

⚠ Não faça isso sem análise contábil, pois:

- A empresa também será tributada pelo IBS/CBS
- O regime tributário precisa ser bem escolhido

7 O QUE O PROPRIETÁRIO DEVE FAZER AGORA?

Checklist prático:

- ✓ Levantar quantos imóveis possui
- ✓ Calcular renda anual de aluguel
- ✓ Revisar contratos atuais
- ✓ Planejar contratos futuros
- ✓ Avaliar impacto financeiro real
- ✓ Conversar com contador especializado

Quem se antecipa, paga menos e evita erros.



8 ERROS QUE O PROPRIETÁRIO DEVE EVITAR

- 🚫 Ignorar a reforma
- 🚫 Achar que “isso não vai me afetar”
- 🚫 Não formalizar contratos
- 🚫 Não prever cláusulas tributárias
- 🚫 Tomar decisão sem planejamento

◀ END CONCLUSÃO

A Reforma Tributária **não é o fim da renda de aluguel**, mas muda o jogo para quem tem patrimônio imobiliário relevante.

🔑 O segredo está em:

- informação
- planejamento
- contratos bem feitos
- apoio contábil especializado



Quem se organiza agora:

- ✓ protege sua rentabilidade
- ✓ evita surpresas
- ✓ mantém segurança jurídica

Contabiliza Rio

A Reforma Tributária não é apenas uma mudança na lei.

Ela muda **quanto você vai pagar de imposto, como seus contratos funcionam e quanto da sua renda de aluguel você realmente vai manter** a partir de 2026.

Se você é **proprietário de imóveis**, a pior decisão agora é:

X esperar para ver o que acontece.

Cada imóvel, cada contrato e cada perfil de renda exigem **análise individualizada**.

Um detalhe mal interpretado pode significar **pagar imposto a mais todos os meses**, perder rentabilidade ou criar riscos fiscais desnecessários.

É exatamente aqui que entra a **Contabiliza Rio**.



Por que contratar a Contabiliza Rio?

Somos uma contabilidade **consultiva, especializada e estratégica**, com **17 anos de experiência**, preparada para orientar proprietários de imóveis diante da nova realidade tributária.



Na nossa **Consultoria Tributária Especializada em Tributação de Aluguéis**, você terá:

- ✓ Análise completa da sua renda imobiliária
- ✓ Enquadramento correto: **pessoa física ou pessoa jurídica**
- ✓ Simulação real do impacto do **IBS e CBS**
- ✓ Avaliação dos seus **contratos atuais e futuros**
- ✓ Estratégias legais para **reduzir carga tributária**
- ✓ Segurança fiscal e tranquilidade para o futuro

Tudo isso com **linguagem clara**, sem juridiquês, e foco total na **proteção do seu patrimônio**.

⚠ Atenção: quem se antecipa paga menos

A Reforma Tributária terá **fase de transição**, mas as decisões que você tomar agora vão refletir **por muitos anos**.

Proprietários que:

- se organizam antes,
- ajustam contratos corretamente,
- e fazem planejamento tributário,

👉 mantêm a rentabilidade e evitam surpresas desagradáveis.



Fale agora com a Contabiliza Rio

Se você tem imóveis alugados e quer:

- entender se será impactado pela reforma,
- saber quanto realmente vai pagar de imposto,
- ou estruturar sua renda de aluguel da forma mais eficiente,

Entre em contato agora com a Contabiliza Rio

Nossa equipe está pronta para analisar o seu caso e apresentar a melhor solução tributária para você.

- ◆ **Contabiliza Rio – Contabilidade Consultiva e Tributária Especializada**
- ◆ **17 anos de experiência cuidando do patrimônio dos nossos clientes**
- ◆ **Planejamento, segurança e tranquilidade para quem vive de renda imobiliária**