

Locações no âmbito da **Reforma Tributária**

Regime Especial de Transição



por Renata Colafêmina e Rochelle Ricci



MACHADO
ASSOCIADOS



Introdução

A Reforma Tributária sobre o consumo instituiu, nos termos da Lei Complementar 214/2025, a Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS) e o Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), os quais incidem, entre outras operações imobiliárias, sobre as locações.

Em razão do impacto para o mercado locatício, a LC 214/25 estabeleceu um **regime opcional específico de transição** para a tributação dos contratos de locação que visa mitigar os efeitos imediatos da nova regra, cuja aplicação está sujeita a alguns requisitos.

Neste conteúdo o tema é tratado de modo bem objetivo, para que seja fácil identificar se você ou a sua empresa se enquadram na regra de transição e podem optar pelo tratamento fiscal diferenciado.

Renata Colafêmina e Rochelle Ricci



MACHADO
ASSOCIADOS

Regime de Transição

O contribuinte que fizer jus à aplicação do regime de transição poderá **optar** pelo recolhimento de IBS/CBS **com base na receita bruta** recebida à **alíquota fixa de 3,65%**.

Receita bruta: totalidade das receitas auferidas, bem como as receitas financeiras e as variações monetárias decorrentes da operação.



O regime de transição é aplicável somente para contratos de locação - sejam residenciais ou comerciais - **vigentes por prazo determinado** e que tenham sido firmados até a data de publicação da LC 214/25, ou seja, **até 16 de janeiro de 2025**.

A LC 214/25 estabelece outros requisitos objetivos aplicáveis aos contratos de locação para fins residenciais ou não residenciais, conforme o caso, a fim de que o contribuinte possa optar pela aplicação do regime de transição.



Regime de Transição



A opção pelo recolhimento de acordo com o regime de transição:

- **afasta** qualquer **outra forma** de incidência de IBS e CBS sobre a respectiva operação
- **obsta a** apropriação de **créditos** do IBS e da CBS pelo contribuinte em relação às operações relacionadas ao bem imóvel sujeito ao regime de transição
- **impede** a utilização do **reduutor social de R\$600,00** previsto no artigo 260 da LC 214/25
- **demand**a escrituração segregada, com **identificação** das operações sujeitas ao regime especial

O pagamento de IBS e CBS na forma do regime opcional será considerado definitivo: não gera direito à restituição ou à compensação.

CONTRATOS DE LOCAÇÃO

para fins residenciais

Além do **prazo determinado** e da celebração **anterior a 16 de janeiro de 2025**, é **requisito** para a opção pelo regime de transição:

- a comprovação da data de celebração por meio de **firma reconhecida**, por **assinatura eletrônica** ou pela **comprovação de pagamento da locação até o último dia do mês subsequente ao do primeiro mês do contrato**

A opção vigorará pelo prazo original do contrato de locação ou até 31/12/2028 (o que ocorrer primeiro).



CONTRATOS DE LOCAÇÃO para fins não residenciais

Além do **prazo determinado** e da celebração **anterior a 16 de janeiro de 2025**, são **requisitos** para a opção pelo regime de transição:

A opção vigorará pelo prazo original do contrato de locação.

- a comprovação da data de celebração por meio de **firma reconhecida** ou por **assinatura eletrônica**
- o **registro do contrato de locação** junto ao **cartório de registro de imóveis** ou **cartório de títulos e documentos** até **31 de dezembro de 2025** ou a disponibilização do contrato de locação para a **Receita Federal do Brasil** e para o **Comitê Gestor do IBS** nos termos do regulamento

Os registros imobiliário e em títulos e documentos podem estar sujeitos a custos e/ou a exigências por parte dos cartórios que são diferentes entre si. Cada contrato deve ser avaliado individualmente para a identificação da melhor opção.



Rochelle Ricci

Sócia com atuação em Direito Imobiliário, Contratos e Negociações, Estratégia Pre Litigio e Gestão de Crise

rri@machadoassociados.com.br

machadoassociados.com.br



Renata Colafêmina

Sócia com atuação em Direito Tributário, com foco em Tributos Indiretos

rea@machadoassociados.com.br

 **MACHADO**
ASSOCIADOS