

Gilberto Alvarenga*

A 'Nova' Locação na Reforma Tributária

Muito se tem falado sobre algumas modificações na reforma tributária, especialmente no setor de imóveis e nas operações imobiliárias. De pronto, é importante ressaltar a relevância desse setor, não apenas pela essencialidade do Direito à Habitação, mas também, dentre outros fatores, pelo fato de muitos brasileiros pautarem a complementação de suas aposentadorias na locação de imóveis.

Indo direto ao ponto, quando os locadores são pessoas físicas, atualmente precisam se preocupar apenas com o imposto de renda. O fato de esse valor correr 27,5% dos rendimentos recebidos, em muitas situações, passa a ser um incentivo para que locatários e locadores pactuem não informar ao fisco essa relação contratual, em troca de um menor custo e preço do contrato.

Aqui, a primeira modificação é a instauração de um Cadastro Imobiliário Brasileiro, ou CIB. A partir desse cadastro, todos os imóveis no Brasil passarão a ter um código de identificação centralizado. Os Fiscos juram que isso não tem a intenção de majorar a tributação, mas é inegável que esse instrumento permitirá um cruzamento das residências com seus ocupantes. Ou seja, se o ocupante não for proprietário do imóvel e não estiver informando em sua declaração o pagamento de aluguel, provavelmente ocorrerá a dedução de há omissão de rendimentos por parte do proprietário.

Temos, então, a construção de um cenário que merece atenção. Isso porque a Receita Federal não poderá lançar cobranças tributárias embasadas apenas nessas presunções. Obviamente, é possível que ocorra um comodato a um parente ou algo parecido. Ou seja, para que fique bem claro, não se criou uma novahipótese de tributação que exija o pagamento de tributo pelo simples fato de ceder um imóvel a um terceiro.

Além do imposto de renda acima mencionado, a partir de 2027 passará a ser devida a Contribuição sobre Bens e Serviços – CBS; e, a partir de 2028 até 2032, de forma progressiva, o IBS. Atentem que essa será a regra para pessoas jurídicas, mas, para pessoas físicas, apenas quando preencherem os requisitos do art. 251 da Lei Complementar 214/2025. Assim, as pessoas físicas pagarão IBS e CBS nas locações apenas quando auferirem uma receita anual superior a 288 mil reais (artigo

251, § 2º, II) ou no ano seguinte ao ano em que auferirem mais de 240 mil reais e locarem mais de três imóveis, sendo esses requisitos cumulativos.

Em suma, as pessoas físicas que estiverem abaixo do valor de R\$ 240 mil anuais, mesmo locando 10 imóveis, não serão contribuintes. Entretanto, quando a renda for superior a 288 mil, mesmo que decorrente de um único imóvel, haverá a tributação. Nesse caso, esses valores estão sendo reajustados mensalmente pelo IPCA, uma medida que deveria ser seguida pela legislação do imposto de renda.

No caso das locações, esses tributos terão suas alíquotas reduzidas em 70% (art. 261 da Lei Complementar 214/2025), a fim de que seja recolhido 30% da alíquota ordinária (Modal). Sendo assim, caso as previsões de uma alíquota de CBS e IBS de 26,5% se confirmem (o que até mesmo o governo já não tem confirmado), as locações pagarão o percentual de 7,95% de IBS e CBS.

Por fim, existe ainda a previsão de um redutor social de R\$ 600,00 da base de cálculo de cada locação (art. 261 da LC 214/2025), que vale para pessoas físicas e jurídicas locadoras. Assim, as locações até R\$ 600,00 estarão isentas por conta do redutor, e uma locação no valor de R\$ 1.000,00 será tributada apenas nos R\$ 400,00 que excederem o redutor social.

Como se vê, o mercado sofrerá uma modificação significativa no cenário das locações. Isso porque, para pessoas físicas, apenas valores superiores a 20 mil reais mensais (ou 240 mil anuais) sofrerão a incidência do IBS e da CBS, enquanto as pessoas jurídicas pagarão esses novos tributos em qualquer hipótese (observado o redutor social).

Mas é sempre bom lembrar a significativa diferença entre a tributação do IR, que é de 27,5% para pessoas físicas, e de aproximadamente 7,68% a 10,88% para pessoas jurídicas (o que resulta nos conhecidos percentuais de 11,33% e 14,65% ao somarmos os 3,65% de PIS/Cofins, que deixarão de existir, como dito, em 2027). Enfim, é o momento de analisar com cautela, a fim de não se tomar decisões que onerem os rendimentos futuros decorrentes das locações.

*Gilberto Alvarenga é Consultor Tributário da Fecomércio RJ.

EDITORIAL

O mito adoecido da 'geração saúde'

Durante anos, consolidou-se a ideia de que vivemos sob o signo da "geração saúde". Academias cheias, corridas de rua, aplicativos de bem-estar, suplementos, discursos sobre alta performance e autocuidado criaram a impressão de que os jovens nunca estiveram tão atentos ao próprio corpo. No entanto, os dados desmontam essa narrativa com contundência. O que se vê, na prática, é uma geração que aparenta vitalidade, mas carrega riscos silenciosos cada vez mais precoces.

Entre os homens jovens, o cenário é especialmente preocupante. A cultura da performance permanente incentiva o uso de substâncias para treinar mais, render mais e suportar mais horas acordado. O resultado é um coração submetido a estímulos constantes, inflamação vascular e sobrecarga, mesmo em indivíduos que apresentam boa forma física. A estética saudável, nesse contexto, funciona como uma cortina de fumaça para riscos reais.

As mulheres, por sua vez, enfrentam fatores específicos que antecipam o surgimento de doenças cardiovasculares, ligados a condições hormonais, metabólicas e inflamatórias. Isso reforça que o problema não escolhe gênero e que a ideia de proteção automática associada à juventude ou ao sexo feminino já não se sustenta.

Não se trata de exceção, mas de uma tendência que atravessa fronteiras e revela um paradoxo inquietante: nunca se falou tanto em saúde, e nunca se adoeceu tão cedo.

Opinião do leitor

Amor da mulher amada

A mulher amada e eterna está em todos os lugares. Caminha invisível com arranjos floridos. Tranças dos cabelos conversam com o sol. Molha o rosto nas águas do rio profundo. Adormece amores. Meu amor está nos varais do céu. Alegrando o vento. Nas folhas das árvores altas que semeiam o encantamento.

Vicente Limongi Netto
Brasília - Distrito Federal

O CORREIO DA MANHÃ NA HISTÓRIA * POR BARROS MIRANDA



HÁ 95 ANOS: TRIBUNAL ESPECIAL DEBATE EM SESSÃO O REGIMENTO INTERNO

As principais notícias do Correio da Manhã em 22 de dezembro de 1930 foram: Tribunal Especial realiza primeira sessão, para debater o regimento interno. Almirante Isaias de Noronha transmite o cargo de

ministro da Marinha para o contra-almirante Conrado Heck. Assis Brasil embarca para o Sul para um casamento familiar. Irrompeu na Guatemala um movimento revolucionário.

HÁ 75 ANOS: EUA ENDUCERE MEDIDAS DE COMBATE AO COMUNISMO NO MUNDO

As principais notícias do Correio da Manhã em 22 de dezembro de 1950 foram: Truman declara "Estado de Emergência" nos EUA, para ter reforços econômicos, a fim de combater o comunismo no mun-

do. EUA suspende comércio com a China e a Coreia do Norte. Alemanha Ocidental insiste em entrar na OTAN. Cresce o consumo de café nos EUA E NA Inglaterra. Vargas organiza vinda ao Rio.

Correio da Manhã

Fundado em 15 de junho de 1901

Edmundo Bittencourt (1901-1929) • Paulo Bittencourt (1929-1963) • Niomar Moniz Sodré Bittencourt (1963-1969)

Patrick Bertholdo (Diretor Geral)
patrickbertholdo@correiodamanha.net.br

Cláudio Magnavita (Diretor de Redação)
redacao@correiodamanha.com.br

Redação: Gabriela Gallo, Iye Ribeiro, Marcelo Perillier, Pedro Sobreiro, Rudolfo Lago (editor), William França e Rafael Lima (Coordenador editorial)

Serviço noticioso: Folhappress e Agência Brasil
Projeto Gráfico e Arte: José Adilson Nunes (Coordenação), Anderson Sá e Thiago Ladeira

Telefones: (21) 2042 2955 | (11) 3042 2009 | (61) 4042 7872
WhatsApp: (21) 97948-0452

Rio de Janeiro: Av. João Cabral de Melo Neto 850 Bloco 2 Conj. 520

Rio de Janeiro - RJ CEP 22775-057

Brasília: ST SIBSQuadra 2 conjunto B Lt 10 - Núcleo Bandeirantes

Brasília - DF CEP 71736-20

São Paulo: Av. Francisco Matarazzo, 1752, sala 2317, Águia Branca - São Paulo-SP - CEP 05001-200

Campinas: Avenida Aquidabã, 766, Sala 51, Centro - Campinas-SP CEP 13010-132

www.correiodamanha.com.br

Os artigos publicados são de exclusiva responsabilidade dos autores e não necessariamente refletem a opinião da direção do jornal.