

TRIBUTAÇÃO DE PLATAFORMAS DE ALUGUEL TEMPORÁRIO NO DIREITO TRIBUTÁRIO BRASILEIRO

¹MAZUREK, Caroline dos S.
²SLONGO, Lucas V.

1. INTRODUÇÃO

O surgimento das plataformas digitais de aluguel temporário, como Airbnb e Booking.com, tem revolucionado o setor de hospedagem, proporcionando maior flexibilidade para anfitriões e hóspedes. Contudo, essa inovação também trouxe desafios significativos para o sistema tributário brasileiro, gerando debates sobre regulamentação, equidade fiscal e os efeitos socioeconômicos dessa nova dinâmica de mercado.

A complexidade tributária decorre, sobretudo, da fragmentação normativa entre municípios, estados e a União. Envolvendo impostos como o ISS (Imposto sobre serviços) de competência municipal, ICMS (Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços) competência estadual, e IRPJ (Imposto de Renda Pessoa Jurídica) competência federal, a sobreposição de exigências cria um cenário de incerteza, no qual a aplicação das regras varia conforme a jurisdição. Essa incerteza não apenas dificulta a conformidade legal por parte dos contribuintes, mas também compromete a eficiência na arrecadação, gerando perdas significativas aos cofres públicos.

Além disso, o impacto econômico do setor é significativo. Estima-se que as plataformas de aluguel temporário movimentaram bilhões de reais no Brasil nos últimos anos, intensificando discussões sobre equidade tributária e concorrência com hotéis e pousadas tradicionais.

Diante deste contexto, este estudo busca analisar a tributação dessas plataformas, identificando lacunas na legislação e propondo mecanismos para harmonizar a tributação entre os entes federativos.

¹ Acadêmica do curso de Direito - Unoesc Videira; e-mail: carolmazu137@gmail.com;

² Acadêmico do curso de Direito - Unoesc Videira; e-mail: lucassslongoo@gmail.com

2. MATERIAIS E MÉTODOS

O desenvolvimento deste resumo expandido fundamentou-se em uma metodologia de pesquisa bibliográfica e análise documental. Foram consultados artigos científicos, sites e legislação pertinente que abordam a temática da tributação na economia digital e, especificamente, no setor de aluguel temporário. A pesquisa buscou identificar os principais pontos de controvérsia e as diferentes interpretações existentes acerca da aplicação das normas tributárias às plataformas de aluguel temporário.

Do mesmo modo, foram examinados modelos de tributação adotados em outros países, com o objetivo de identificar possíveis soluções e melhores práticas aplicáveis ao contexto brasileiro. A análise documental envolveu a leitura e interpretação de leis, decretos, instruções normativas e outros atos normativos que, embora não tratem diretamente das plataformas de aluguel temporário, possuem potencial de incidência sobre as atividades por elas desenvolvidas.

A regularização do material coletado permitiu a identificação dos principais desafios tributários, a análise das diferentes perspectivas doutrinárias e jurisprudenciais e a elaboração de uma visão abrangente sobre o tema.

3. RESULTADOS

A análise da legislação e da doutrina revela uma complexidade na tributação das plataformas de aluguel temporário no Brasil, envolvendo esferas federais, estaduais e municipais. O principal desafio reside na natureza jurídica dos serviços prestados: enquanto alguns entendem que plataformas como o Airbnb atuam apenas como intermediárias neutras, outros defendem que exercem um papel ativo na estruturação das transações (gestão de pagamentos, definição de regras e oferta de serviços complementares), configurando prestação de serviço tributável.

Quanto à adequação tributária, a legislação vigente, em especial a Lei Complementar nº 116/2003 (LC 116/03), já oferece base legal para a tributação.

Conforme previsto no item 9.01 do Anexo da Lei Complementar nº 116/2003, os serviços de hospedagem, independentemente da natureza do estabelecimento, estão sujeitos à incidência do ISS. O referido dispositivo dispõe:

9.01 – Hospedagem de qualquer natureza em hotéis, apart-service, condominiais, flat, apart-hotéis, hotéis residência, residence-service, suite service, hotelaria marítima, motéis, pensões e congêneres; ocupação por temporada com fornecimento de serviço (o valor da alimentação e gorjeta, quando incluído no preço da diária, fica sujeito ao Imposto Sobre Serviços).

Desse modo, serviços de hospedagem de qualquer natureza, incluindo a ocupação de imóveis residenciais alugados por temporada com fornecimento de serviços, são considerados prestação de serviços e, portanto, tributáveis pelo ISS, ainda que o valor da diária englobe alimentação ou gorjetas.

Já o item 9.02 abrange atividades de agenciamento e intermediação relacionadas ao setor de turismo, o que pode incluir as plataformas digitais que intermedeiam reservas de hospedagem, dispõe:

9.02 – Agenciamento, organização, promoção, intermediação e execução de programas de turismo, passeios, viagens, excursões, hospedagens e congêneres.

Portanto, quando há gestão ativa de reservas como acontece em plataformas digitais que promovem, organizam e intermediam hospedagens, é possível o enquadramento dessas plataformas como contribuintes do ISS, em razão da natureza da atividade prestada. Essa interpretação é reforçada pela Lei nº 11.771/2008 (Política Nacional de Turismo), e define em seu Art. 23, que:

Art. 23. Consideram-se meios de hospedagem os empreendimentos ou estabelecimentos, independentemente de sua forma de constituição, destinados a prestar serviços de alojamento temporário, ofertados em unidades de frequência individual e de uso exclusivo do hóspede, bem como outros serviços necessários aos usuários, denominados de serviços de hospedagem, mediante adoção de instrumento contratual, tácito ou expresso, e cobrança de diária. ([Redação dada pela Lei nº 14.978, de 2024](#))

Além disso, a Portaria nº 100/2011 do Ministério do Turismo equipara residências com até três unidades destinadas à hospedagem turística ao modelo de "Cama e Café", integrando-os à categoria de meios de hospedagem formais.

Segundo o site *Jurídico Brasil* (2025), a ausência de regulamentação específica para plataformas como o Airbnb tem causado insegurança jurídica e incentivado interpretações divergentes por parte dos entes fiscalizadores. O texto destaca que essas plataformas, embora digitais, promovem atividades que se encaixam no conceito legal de prestação de serviço, o que justifica sua tributação pelo ISS, além de outras obrigações acessórias eventualmente exigidas pelos municípios, como a Taxa de Licença para Localização e Funcionamento. Ainda,

destaca que o papel das plataformas vai além da intermediação simples, pois envolvem curadoria de imóveis, definição de padrões mínimos e mecanismos de pagamento próprios, o que corrobora a tese da incidência de ISS.

Desafios por esfera tributária

- Âmbito federal: Discute-se a incidência do ISS sobre a taxa de serviço cobrada pelas plataformas. A controvérsia reside em definir se essa taxa se enquadra no conceito de serviço tributável pelo ISS, especialmente considerando a natureza digital da intermediação. O Imposto de Renda (IR) também é relevante, tanto para as plataformas quanto para os proprietários dos imóveis. A Receita Federal tem buscado regulamentar a tributação desses rendimentos, exigindo declaração e recolhimento do imposto.
- Âmbito estadual: O ICMS pode incluir sobre serviços de valor adicionado prestados pelas plataformas, como a oferta de seguros ou serviços complementares à locação. A definição da base de cálculo e do local da prestação do serviço também são base de discussão.
- Âmbito municipal: Além do ISS sobre a taxa de serviço das plataformas, alguns municípios exigem o pagamento da Taxa de Licença para Localização e Funcionamento quando possuem estabelecimento físico no município vinculado à atividade de aluguel temporário.

A ausência de uma legislação específica tem gerado insegurança jurídica e contencioso tributário. Diferentes interpretações por parte dos fiscos e dos contribuintes resultam em autuações fiscais e disputas judiciais, impactando a competitividade do setor e a arrecadação tributária.

4. CONCLUSÃO

A tributação das plataformas de aluguel temporário no Brasil representa um grande desafio para o Direito Tributário. A natureza inovadora desses modelos de negócio exige uma análise cuidadosa da legislação existente e uma possível adaptação ou criação de normas específicas que abordem as particularidades dessas operações. A indefinição acerca da natureza jurídica dos serviços prestados pelas plataformas, a dificuldade em enquadrar as atividades nas categorias tributárias tradicionais e a ausência de um tratamento uniforme por parte dos entes

federativos geram insegurança jurídica e podem impactar o desenvolvimento do setor.

A necessidade de um marco regulatório mais claro e específico é evidente. Esse marco deveria definir de forma precisa os sujeitos passivos das obrigações tributárias, a natureza dos serviços prestados, a base de cálculo dos tributos incidentes e os critérios de territorialidade, buscando harmonizar a tributação em nível federal, estadual e municipal. A experiência de outros países que já implementaram regimes tributários específicos para a economia compartilhada e o setor de aluguel temporário pode servir de exemplo para o Brasil.

A definição de regras tributárias claras e justas é fundamental para garantir a arrecadação de tributos pelos entes federativos, promover a concorrência leal entre os diferentes modelos de hospedagem e proporcionar segurança jurídica para as plataformas, os proprietários de imóveis e os usuários dos serviços. A modernização do sistema tributário brasileiro deve contemplar as novas realidades da economia digital, buscando um equilíbrio entre a necessidade de arrecadação e o estímulo à inovação e ao desenvolvimento econômico.

5. REFERÊNCIAS

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm

BRASIL. Lei nº 11.771, de 17 de Setembro de 2008. Disponível em: Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/lei/l11771.htm.

LIMA, Fernando Antônio Viana e Silvestre Cunha de. Airbnb – uma análise sobre a possibilidade de sua tributação. 2020. Disponível em: <http://dev.siteworks.com.br:8080/jspui/bitstream/123456789/1004/1/FERNANDO%20ANTONIO%20VIANA%20E%20SILVESTRE%20CUNHA%20DE%20LIMA.pdf>.

SILVA, Ricardo Almeida Ribeiro da. Tributação e regulação do Airbnb e de plataformas similares. Consultor Jurídico, 9 jul. 2024. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2024-jul-09/tributacao-e-regulacao-do-airbnb-e-de-plataformas-similares/>.

JURÍDICO BRASIL. Regulamentação do Airbnb e locação por aplicativos: o que diz a lei. *Jurídico Brasil*, 2025. Disponível em: <https://www.juridicobrasil.com/regulamentacao-do-airbnb-e-locacao-por-aplicativos-o-que-diz-a-lei/>.