

A TRIBUTAÇÃO DOS ALUGUÉIS NO BRASIL: ASPECTOS LEGAIS E IMPACTOS SOCIAIS

FOLGIARINI, Luiza Z.¹; ARAUJO, Thayara R.²; WEBER, Marcelo R.³

O presente estudo analisa a tributação da renda proveniente da locação de imóveis no Brasil, historicamente submetida exclusivamente ao Imposto de Renda da pessoa física, à alíquota máxima de 27,5% (vinte e sete vírgula cinco por cento), contudo, profundamente modificada a partir da promulgação da Emenda Constitucional n.º 132/2023 e da Lei Complementar n.º 214/2025, que instituíram o Imposto sobre Valor Agregado Dual (IVA Dual), composto pelo Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) e pela Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS), passando a qualificar a locação como operação onerosa sujeita à tributação sobre o consumo (MAZZA, 2026; SABBAG, 2025). Tal alteração rompe paradigmas consolidados, inclusive a interpretação tradicional da Súmula Vinculante n.º 31 do Supremo Tribunal Federal, e suscita relevantes debates acerca do impacto no custo da moradia, na segurança jurídica e na formalização do mercado imobiliário. O objetivo da pesquisa consiste em analisar os aspectos legais e os impactos

¹ Graduanda em Direito pela Universidade do Oeste de Santa Catarina (UNOESC) - Campus Videira. E-mail: luiza.zago@unoesc.edu.br.

² Graduanda em Direito pela Universidade do Oeste de Santa Catarina (UNOESC) - Campus Videira. E-mail: thayara.araujo@unoesc.edu.br.

³ Professor Orientador titular na Universidade do Oeste de Santa Catarina (UNOESC) - Campus Videira. Pós graduado em Direito Empresarial e Planejamento Tributário pela UNOESC Videira. Email: marcelo.weber@unoesc.edu.br.

sociais e econômicos da incidência do IBS e da CBS sobre os contratos de locação, identificando os critérios de incidência aplicáveis às pessoas físicas, as regras de transição, os mecanismos de redução da carga tributária e a eventual vantagem comparativa da exploração da atividade por meio de pessoa jurídica. O método adotado é qualitativo, de natureza bibliográfica e documental, com análise sistemática da legislação pertinente, especialmente as Leis Complementares n.º 214/2025 e n.º 227/2025, notas técnicas e comunicados oficiais, bem como posicionamentos doutrinários e análises especializadas. Os resultados indicam que a pessoa física somente se tornará contribuinte do IVA Dual se possuir mais de três imóveis locados e auferir, simultaneamente, receita anual superior a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais), valor este atualizado pelo IPCA, ou, alternativamente, se ultrapassar o montante de R\$ 288.000,00 (duzentos e oitenta e oito mil reais) independentemente da quantidade de imóveis, permanecendo os pequenos locadores sujeitos exclusivamente ao Imposto de Renda (SABBAG, 2025). Para as locações residenciais, a legislação prevê a aplicação de redutor social correspondente à redução de 70% (setenta por cento) da base de cálculo do IBS e da CBS, além de dedução fixa mensal de R\$ 600,00 (seiscentos reais) por imóvel, resultando em alíquota efetiva aproximada entre 7,95% (sete vírgula noventa e cinco por cento) e 8,4% (oito vírgula quatro por cento), bem como a implementação de sistema de *cashback* voltado às famílias de baixa renda. O regime será introduzido de forma gradual, com período de transição no corrente ano, contemplando alíquotas-teste e a preservação de contratos anteriores mediante aplicação de alíquotas reduzidas, ao mesmo tempo em que se institui o Cadastro Imobiliário Brasileiro, integrado ao Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais, permitindo o cruzamento automatizado de dados

fiscais e patrimoniais, com imposição de penalidades severas em caso de omissão ou fraude, sendo alcançada a cobrança efetiva e plena entre 2027 e 2033. Na discussão, verifica-se que, embora o Ministério da Fazenda sustente o caráter distributivo da reforma e afaste a hipótese de aumento generalizado dos aluguéis, parte da doutrina aponta para o risco de repasse dos custos no curto prazo e para o aumento da complexidade das obrigações acessórias, o que tende a incentivar a migração patrimonial da pessoa física para a pessoa jurídica como estratégia de eficiência tributária e sucessória (MAZZA, 2026). Dados do Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA) reforçam que a carga tributária incidente sobre imóveis já é elevada em comparação a outros ativos, de modo que a incidência adicional do IVA Dual pode aprofundar distorções se não for monitorada adequadamente. Conclui-se, portanto, que a nova sistemática não representa majoração indiscriminada da carga tributária, mas sim uma reestruturação orientada por critérios de justiça fiscal e de seletividade social, preservando os pequenos locadores e impondo maior rigor aos médios e grandes investidores, sendo imprescindível o acompanhamento contínuo de seus efeitos para assegurar a efetividade dos redutores legais, a proteção do direito social à moradia e a segurança jurídica dos contribuintes.

Palavras-chave: Imóveis; IVA Dual (IBS e CBS); Locação; Tributária.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Emenda constitucional n. 132, de 20 de dezembro de 2023. Altera o Sistema Tributário Nacional. **Diário Oficial da União**. Brasília, DF, 20 dez. 2023. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/emendas/emc/emc132.htm. Acesso em: 25 abr. 2026.

BRASIL. Lei complementar n. 214, de 16 de janeiro de 2025. Institui o Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), a Contribuição Social sobre Bens e Serviços (CBS) e o Imposto Seletivo (IS); cria o Comitê Gestor do IBS e altera a legislação tributária. **Diário Oficial da União**. Brasília, DF, 16 jan. 2025. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp/lcp214.htm. Acesso em: 25 abr. 2026.

BRASIL. Lei complementar n. 227, de 13 de janeiro de 2026. Institui o Comitê Gestor do Imposto sobre Bens e Serviços (CGIBS); dispõe sobre o processo administrativo tributário do Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) e sobre a distribuição do produto da arrecadação do IBS aos entes federativos [...]. **Diário Oficial da União**. Brasília, DF, 13 jan. 2026. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp/lcp227.htm. Acesso em: 25 abr. 2026.

BRASIL. **Reforma substitui impostos antigos por sistema mais simples e menos pesado que favorece redução dos aluguéis**. Disponível em: https://www.gov.br/fazenda/pt-br/canais_atendimento/imprensa/notas-a-imprensa/2026/janeiro/reforma-substitui-impostos-antigos-por-sistema-mais-simples-e-menos-pesado-que-favorece-reducao-dos-alugueis. Acesso em: 02 maio. 2026.

CBN. **Reforma tributária muda regras para aluguéis e imóveis a partir de 2026**. Disponível em: <https://www.abecip.org.br/imprensa/noticias/reforma-tributaria-muda-regras-para-alugueis-e-imoveis-a-partir-de-2026-cbn>. Acesso em: 26 abr. 2026.

CINTRA, Marcos. **A tributação que encarece o aluguel e a compra do imóvel**. Disponível em: <https://www.marcoscindra.org/a-tributa%C3%A7%C3%A3o-que-encarece-o-a-luguel-e-a-compra-do-im%C3%B3vel>. Acesso em: 25 abr. 2026.

MACHADO, Hugo de Brito. **Curso de direito tributário**. 45. ed. São Paulo: Juspodivm, 2026.

MAZZA, Alexandre. **Curso de Direito Tributário**. 12. ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2026.

PINTO, Ana Carolina Tedoldi. **Holding imobiliária para economizar no aluguel - o que muda com a reforma tributária**. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/453899/holding-imobiliaria-para-economizar-no-aluguel--o-que-muda>. Acesso em: 25 abr. 2026.

ROCHA, Bruno Couto. **Locação de imóveis após a reforma tributária: Na pessoa física ou jurídica?**. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/447063/locacao-imoveis-apos-a-reforma-tributaria-pessoa-fisica-ou-juridica>. Acesso em: 26 abr. 2026.

SABBAG, Eduardo. **Manual De Direito Tributário**. 17. ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2025.

SAVY, Renato. **Impactos da Reforma Tributária sobre a tributação de aluguéis de imóveis recebidos por pessoa física**. Disponível em: <https://horacampinas.com.br/impactos-da-reforma-tributaria-sobre-a-tributacao-de-alugueis-de-imoveis-recebidos-por-pessoa-fisica-por-renato-savy/>. Acesso em: 25 abr. 2026.

VILELA, Laudo. **Aluguel – 2026 – PJ x PF**. Impactos tributários, compliance e estratégias para o novo cenário fiscal. Disponível em: <https://vilelaecesarario.com.br/EBOOK%20ALUGUEL%202026.pdf>. Acesso em 25. Abr. 2026.