

Radar Reforma Tributária

Aluguel por temporada: o que muda com IBS e CBS?

O que passa a ser tributado pelo IBS e CBS?

Com a LC nº 214/2025:

- A locação integra a base do IBS e da CBS
- A análise deixa de focar apenas no imóvel
- O ponto central passa a ser a natureza da atividade exercida

O que define a tributação é o caráter profissional e organizado da exploração da locação.

Quem NÃO sofre incidência de IBS e CBS?

Pessoa física que:

- Possua até 3 imóveis
- Tenha receita anual até R\$ 240 mil
- Ou até R\$ 288 mil no caso de um único imóvel
- Não preste serviços típicos de hospedagem

Nesses casos, mantém-se apenas a tributação pelo IRPF (carnê-leão).

Quando há incidência de IBS e CBS?

A tributação ocorre quando houver:

- Receita acima dos limites legais
- Estrutura organizada e habitualidade
- Oferta de serviços (limpeza frequente, enxoval, recepção, gestão ativa)
- Atuação equiparada à hotelaria

Impacto: **IRPF (até 27,5%) + IBS + CBS**

Além de novas obrigações acessórias, como emissão de nota fiscal e escrituração.

Pessoa jurídica passa a ser alternativa estratégica?

Com a nova sistemática:

- PJ também sofre IBS/CBS
- Mas IRPJ/CSLL no lucro presumido tende a ser inferior ao IRPF progressivo
- Estrutura societária permite maior previsibilidade e organização patrimonial

A Reforma não cria um aumento automático de 40%. Ela redefine o enquadramento jurídico da atividade.

Planejamento tributário passa a ser decisivo.



ZANETTI e
PAES DE BARROS

20
ANOS

 www.zpbadvogados.com.br

 [@zpbadvogados](https://www.instagram.com/zpbadvogados)

 [/zanettiepaesdebarrosadvogados](https://www.linkedin.com/company/zanetti-e-paes-de-barros-advogados/)

