Empresas & Negócios

Matéria de capa



shisuka_CANVA



NOVAS REGRAS

TRIBUTAÇÃO DE ALUGUÉIS MUDA EM 2027 E EXIGE REVISÃO DO PLANEJAMENTO PATRIMONIAL

Proprietários devem verificar enquadramento nos novos tributos e comparar os custos de receber aluguéis na pessoa física ou em uma holding

A partir de 2027, a entrada da Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS) em sua etapa de cobrança e a extinção do PIS e da Cofins alteram a tributação das locações sujeitas às novas regras. Para proprietários que dependem dos aluguéis, a mudança exige avaliar o enquadramento tributário, os contratos e a renda disponível após impostos e despesas. A implantação do Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) será gradual, com o sistema completo previsto para 2033.

Segundo Caren Benevento, sócia da Benevento Advocacia, pesquisadora do Grupo de Estudos do Direito Contemporâneo do Trabalho e da Seguridade Social da Universidade de São Paulo (GETRAB-USP) e conselheira da Federação das Indústrias do Estado de São Paulo (Fiesp), a reforma pode ampliar a vantagem relativa de receber aluguéis por uma holding patrimonial em determinadas situações.

"A comparação precisa mostrar quanto ficará disponível para o proprietário depois dos tributos e dos custos da estrutura. A economia depende do patrimônio, dos contratos, do regime tributário e dos rendimentos dos sócios", explica.

Nem todo proprietário estará sujeito à cobrança

Na regra de enquadramento pelo ano anterior, a pessoa física precisa reunir dois requisitos para se tornar contribuinte de IBS e CBS sobre locações: operações com mais de três imóveis distintos e receita anual superior ao limite legal. A legislação estabelece o valor-base de R$ 240 mil, sujeito à atualização pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA). (normas.leg.br)

Também existem regras de enquadramento durante o próprio ano. Por isso, a análise deve considerar a quantidade de imóveis, a titularidade e o histórico dos recebimentos. O Imposto de Renda continua a exigir apuração própria.

Simulação mostra impacto sobre a renda disponível

Uma simulação preparada por Caren considera quatro apartamentos residenciais, uma sala comercial e um imóvel



romanshashko_CANVA

> "O proprietário precisa avaliar o contrato e a possibilidade de negociação. Preservar a renda por meio de um acréscimo ao locatário depende também das condições do mercado e do risco de o imóvel ficar vazio.

de temporada, com receita anual de R$ 280 mil em aluguéis. O exercício pressupõe que o proprietário já esteja enquadrado como contribuinte dos novos tributos.

Se os contratos forem renegociados para manter o mesmo desembolso total dos inquilinos, a renda anual disponível após os encargos e tributos considerados cai de aproximadamente R$ 218,8 mil para R$ 204,2 mil. A redução equivale a cerca de R$ 14,6 mil por ano ou R$ 1.214 por mês, na média.

O cálculo utiliza uma alíquota conjunta hipotética de 26,5% para o sistema plenamente implantado, com as reduções legais aplicáveis. Mantém parâmetros nominais do Imposto de Renda de 2026 e não representa a cobrança efetiva de 2027 nem uma previsão dos valores de 2033.

Na alternativa de recebimento por uma holding no lucro presumido, o exercício aponta aproximadamente R$ 234,9 mil anuais disponíveis à família no cenário após a reforma. A diferença em relação à pessoa física é de cerca de R$ 30,7 mil, antes dos custos de constituição e manutenção da empresa e conforme as demais premissas adotadas.

Repasse ao inquilino depende de contrato e negociação

Outra possibilidade é negociar o acréscimo dos novos tributos ao valor pago pelos locatários. Em um dos apartamentos da simulação, a cobrança mensal de R$ 5.350, composta por aluguel, condomínio e IPTU, passaria para aproximadamente R$ 5.640.

"O proprietário precisa avaliar o contrato e a possibilidade de negociação. Preservar a renda por meio de um acréscimo ao locatário depende também das condições do mercado e do risco de o imóvel ficar vazio", afirma Caren.

STF analisa custo de transferência dos imóveis

A constituição de holdings também envolve o debate sobre o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI). No Tema 1.348, o Supremo Tribunal Federal (STF) analisa o alcance da imunidade na integralização de imóveis ao capital social de empresas cuja atividade predominante é imobiliária. (portal.stf.jus.br)



89Stocker_CANVA

O julgamento foi retomado em sessão virtual iniciada em 9 de outubro, com encerramento previsto para 19 de outubro de 2026. A conclusão e os termos da tese devem ser acompanhados antes de orientar as operações. (noticias.stf.jus.br)

Permanece relevante o entendimento do Tema 796, segundo o qual a imunidade não alcança o valor dos bens que exceder o capital social a ser integralizado. Portanto, o julgamento não deve ser tratado como dispensa irrestrita de ITBI em qualquer transferência. (portal.stf.jus.br)

Para Caren, os próximos meses devem ser utilizados para reunir documentos, revisar contratos e comparar alternativas. Não existe um prazo legal geral em dezembro para abrir uma holding.

"O planejamento deve preservar a renda do proprietário e estabelecer regras claras para administrar o patrimônio. A decisão precisa considerar os custos imediatos e os efeitos nos próximos anos", conclui.