

COMO FICA A TRIBUTAÇÃO NA LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL PARA EMPRESAS TRIBUTADAS PELO LUCRO REAL, LUCRO PRESUMIDO, SIMPLES, OU ENTIDADES IMUNES/ISENTAS, A PARTIR DE 2027

Emanoel Marcos Lima

Doutor e Mestre em Controladoria e Contabilidade pela Universidade de São Paulo (USP). Graduado em Ciências Contábeis pela Universidade Católica Dom Bosco. Professor associado da Universidade Federal de Mato Grosso do Sul (UFMS).

Paulo Henrique Pêgas

Contador, Especialista e Mestre em Ciências Contábeis. Professor do IBMEC-RJ, da Fipecafi-SP e do IPEC-RJ. Professor convidado, em aulas e disciplinas esporádicas em cursos de pós-graduação/extensão nas seguintes instituições: UFF, UFRJ, ITE-Bauru, Mackenzie, FGV, INPET-MS, UNIFOA, UNIFAL-AL, APET, Unicamp, Fundace, dentre outras.

Artigo recebido em 24.03.2026 e aprovado em 13.04.2026.

SUMÁRIO: 1 A tributação atual da locação não residencial 1.1 Aumento na base do lucro presumido a partir de 2026 2 A análise aplicando o pilar da não cumulatividade plena 3 A opção do art. 487 da LC 214/2025, mantendo a tributação atual para os contratos em vigor (com finalidade não residencial) 4 O locador e a operação com duas locatárias caracterizadas como contribuintes regulares de CBS e IBS: uma tributada pelo lucro real e outra pelo lucro presumido/Simples parcial 5 O impacto dos ajustes feitos pela Cia. Gama nas locatárias 6 A recomposição da base da locadora que pode reduzir o valor da CBS/IBS em relação ao que se paga hoje de PIS e Cofins 7 O impacto da aplicação do art. 487 pelo locador para as três locatárias 8 E o reflexo dessas decisões durante o período de transição? 9 Impactos no reconhecimento contábil dos eventos econômicos e financeiros a partir de janeiro de 2027 10 Conclusões e reflexões 11 Referências.

RESUMO: No final de 2023, o Brasil iniciou uma reforma tributária para modernizar o modelo de impostos sobre bens e serviços, criado há quase 60 anos. Esse sistema tornou-se complexo, especialmente por adotar a cobrança "por dentro", que infla preços e gera disputas judiciais (tributos sobre tributos). A Emenda Constitucional n. 132/2023 substituiu diversos tributos por um Imposto sobre Valor Agregado (IVA) "por fora", unificando a cobrança por meio da CBS (Contribuição Social sobre Bens e Serviços) e do IBS (Imposto sobre Bens e Serviços). Essa mudança altera significativamente os

registros contábeis, com tributos registrados no balanço patrimonial em vez da Demonstração do Resultado do Exercício (DRE). Entre os ganhos esperados estão: maior transparência, neutralidade vertical e horizontal, com redução de carga administrativa e alinhamento com práticas internacionais. No entanto, pode enfrentar desafios de implementação, resistência setorial e necessidade de ajustes tecnológicos para aplicação do *split payment*. A reforma transformará a forma de precificar bens e serviços no Brasil já a partir de 2027, beneficiando ou prejudicando algumas operações, dependendo dos atores envolvidos em cada operação. A locação de imóveis, principalmente a não residencial, é uma operação que deverá gerar ganhos e perdas no novo modelo tributário, comparativamente ao modelo atual, com esse ganho ou a perda dependendo do tipo de contribuinte contratante da locação (locatário) e da opção do locador, que poderá utilizar o regime específico ou o modelo atual, que mantém a cobrança no mesmo percentual hoje cobrado de PIS e Cofins na maioria dos contratos de locação imobiliária.

PALAVRAS-CHAVE: Reforma tributária. IVA dual. CBS/IBS. *Split payment*. Transparência fiscal.

THE TAX TREATMENT OF NON-RESIDENTIAL LEASING AS OF 2027 FOR ENTITIES TAXED UNDER THE ACTUAL PROFIT REGIME, PRESUMED PROFIT REGIME, THE SIMPLES REGIME, OR FOR TAX-EXEMPT/IMMUNE ENTITIES

CONTENTS: 1 Current Taxation of Non-Residential Leases 1.1 Increase in the Presumed Profit Base from 2026 2 Analysis Applying the Pillar of Full Non-Cumulativeness 3 The Option of Article 487 of LC 214/2025, Maintaining the Current Taxation for Contracts in Force (with Non-Residential Purpose) 4 The Lessor and the Operation with Two Lessees Characterized as Regular CBS and IBS Contributors: One Taxed on Actual Profit and the Other on Presumed Profit/Partial Simplified Tax Regime 5 The Impact of Adjustments Made by Gama Company on Lessees 6 The Recomposition of the Lessor's Base, Which May Reduce the Value of CBS/IBS in Relation to What is Currently Paid for PIS and Cofins 7 The Impact of the Lessor's Application of Article 487 for the Three Lessees 8 And the Reflection of These Decisions During the Transition Period? 9 Impacts on the accounting recognition of economic and financial events from January 2027 onwards 10 Conclusions and reflections 11 References.

ABSTRACT: The Brazilian tax reform established by Constitutional Amendment No. 132/2023 and regulated by Complementary Law No. 214/2025 introduces significant changes to the taxation of consumption through the creation of the Dual VAT model, composed of the Contribution on Goods and Services (CBS) and the Tax on Goods and Services (IBS). In this context, non-residential real estate leasing becomes part of the taxable base of these new taxes, replacing the current system based on PIS and COFINS contributions. This study analyzes the impacts of the new tax framework applicable to non-residential leasing operations from 2027 onward, considering different tax regimes applicable to both lessors and lessees, including real profit, presumed profit, the Simples Nacional regime, and immune or tax-exempt entities. The research also examines the option provided in Article 487 of Complementary Law No. 214/2025, which allows the maintenance of the current taxation model for contracts signed before 2025. Through accounting and tax simulations, the study demonstrates the effects of non-cumulativity, price recomposition, and tax credits across different corporate structures, showing that the economic outcomes vary according to the tax profile of the parties involved.

KEYWORDS: Tax reform. Dual VAT. CBS. IBS. Real estate leasing.

1 A TRIBUTAÇÃO ATUAL DA LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

Dentre as polêmicas do novo modelo tributário brasileiro, que entra em vigor em 2027 (a reforma começa em 2026, mas apenas do ponto de vista operacional, sem impacto efetivo em preços, margens e lucros das empresas), a locação imobiliária ganhou destaque no final do ano passado e no início de 2026, por conta de um processo legal, que precisaria ter sido feito, a princípio, até o último dia de 2025, para garantir a tributação atual nos contratos não residenciais com prazo longo, que considera cobrança apenas de 3,65% de PIS e Cofins sobre a receita de aluguel.

Há longos anos, as empresas imobiliárias tributadas pelo lucro presumido, que têm como atividade principal a locação de imóveis, seja residencial ou não residencial, têm tributação de PIS e Cofins aplicando a alíquota combinada de 3,65% e de forma cumulativa. Como por aqui misturamos tributação sobre o consumo com tributação sobre o lucro, a maior parte dos empresários do setor que tem receita mensal até R\$ 62.500 trabalha com o percentual de 11,33% de tributação total, que soma 3,65% de PIS e Cofins + 4,8% de IRPJ (32% de presunção x 15% de alíquota) + 2,88% de CSLL (32% x 9%). A partir daí, há um adicional de 10% na alíquota do IRPJ, elevando esse percentual final para 14,53% (11,33% + 3,20%, que representa 10% sobre 32%, percentual de presunção para locação até 2025). Só para você não se perder na conta, supondo empresa imobiliária, que tenha receita bruta mensal de locação de R\$ 125 mil, o cálculo dos tributos seria o seguinte:

- ▷ PIS+Cofins → $125.000 \times 3,65\% = 4.562,50$;
- ▷ CSLL → $125.000 \times 32\% = 40.000$ de base de cálculo = 3.600 (9%) de CSLL; e
- ▷ IRPJ → $125.000 \times 32\% = 40.000$ de base de cálculo = R\$ 8.000 de IRPJ, sendo:
 - ▷ 15% = 6.000
 - ▷ 10% = $40.000 - 20.000 = 20.000 \times 10\% = 2.000$

Veja que a soma dos tributos ficou em R\$ 16.162,50 (8.000 + 3.600 + 4.562,50), que dá 12,93% sobre a receita bruta de R\$ 125 mil. Esse percentual de 12,93% é a média entre 11,33% (cobrado até a metade da RB = R\$ 62.500) e 14,53%, percentual cobrado sobre a parte que ultrapassou R\$ 62.500 até R\$ 125 mil.

1.1 Aumento na base do lucro presumido a partir de 2026

Foi sancionada e publicada, no final do ano, a LC n. 224/2025, que aumentou em 10% essa base do IRPJ e da CSLL (de 32% para 35,2%) a partir de JAN/2026, mas apenas para a renda mensal acima de R\$ 416.667 (> que R\$ 5 milhões no ano). O aumento na base do IRPJ entrou em vigor no primeiro trimestre de 2026, enquanto o ajuste na base da CSLL entrou em vigor em abril, sendo cobrado apenas no segundo trimestre de 2026.

2 A ANÁLISE APLICANDO O PILAR DA NÃO CUMULATIVIDADE PLENA

Com a reforma tributária e a aplicação plena do princípio da neutralidade, um dos pilares do novo modelo é a BASE AMPLA DE COBRANÇA, que alcança a locação para fins da cobrança de IBS e CBS, os novos tributos que integram o IVA dual brasileiro. E a locação foi contemplada com um regime específico, previsto a partir do art. 251 da mesma LC n. 214/2025, que vale ainda para cessão onerosa e arrendamento, e traz, em síntese, as seguintes regras:

- a) o fato gerador será o pagamento, e a base de cálculo incluirá, além do principal, eventual cobrança de multa e juros sobre atraso;
- b) as alíquotas da CBS e do IBS serão reduzidas em 70%, devendo ser aplicado 7,95%, o que corresponde a 30% da alíquota de referência prevista no art. 475, § 11 (26,5%) da LC n. 214/2025; e
- c) a PJ/PF locadora poderá deduzir créditos de CBS/IBS pagos nas suas aquisições de bens e serviços.

Com isso, de imediato, começam as análises apressadas, simplistas, do tipo "vai aumentar a tributação em mais de 100%", afinal a alíquota será elevada de 3,65% para 7,95%. Contudo, é preciso analisar a lógica da base contábil para os novos tributos, identificando, em cada operação, o DEVEDOR (locador/arrendador) e o CREDOR (locatário/arrendatário) tributário para apurar percentuais e números efetivos de cada situação.

Toda operação de compra, venda, locação ou outro tipo possui um DEVEDOR (quem vende) e um CREDOR (quem compra) TRIBUTÁRIO. E esse contribuinte pode ser apenas de dois tipos:

- ▷ CONTRIBUINTE REGULAR, que apura IBS e CBS aplicando a NÃO CUMULATIVIDADE PLENA, um dos pilares da nova matriz tributária brasileira, que começa em JAN/2027; ou

▷ CONTRIBUINTE FINAL, que não tem direito a crédito de IBS e CBS nas suas aquisições, ou seja, os tributos cobrados integrarão o custo da locação, como:

- ✓ ME/EPP tributada pelo Simples, que apura e cobra CBS e IBS sobre sua receita bruta e que optou por ficar no regime simplificado integralmente;
- ✓ Microempreendedor Individual (MEI), que pagará um valor fixo de CBS e IBS (R\$ 3) com qualquer faturamento;
- ✓ Sociedade Anônima de Futebol (SAF), que pagará IBS e CBS por um percentual sobre suas receitas, sem direito a crédito; ou
- ✓ Entidades imunes/isentas que não têm direito a crédito de CBS e IBS.

Assim, não se deve emitir opinião precipitada sobre aumento ou redução de tributação antes de analisar o conjunto da operação, que inclui entender qual é a situação tributária do locatário. Mas, antes de avançar nessa análise, é importante compreender a opção dada pela LC n. 214/2025, em seu art. 487, para a locação realizada com finalidade NÃO residencial.

3 A OPÇÃO DO ART. 487 DA LC 214/2025, MANTENDO A TRIBUTAÇÃO ATUAL PARA OS CONTRATOS EM VIGOR (COM FINALIDADE NÃO RESIDENCIAL)

Foi incluído, na LC n. 214/2025, o art. 487, que permite ao contribuinte, pessoa jurídica, que possui imóvel em locação, cessão onerosa ou arrendamento com finalidade NÃO residencial, com prazo determinado, continuar pagando CBS e IBS a partir de JAN/2027 e até o fim do prazo previsto no contrato, com o mesmo percentual de 3,65% que paga hoje de PIS e Cofins. Essa permissão também se aplica à pessoa física que for contribuinte¹. Contudo, há duas condições exigidas no § 1º do citado art. 487 para a manutenção do percentual cobrado hoje:

- 1) o contrato deve ter sido firmado até 16/JAN/2025; e
- 2) precisa ser registrado em Cartório ou em Registro de Títulos e Documentos até 31/DEZ/2025, ou precisará ser disponibilizado para a RFB e o Comitê Gestor, conforme termos do REGULAMENTO (que, até a primeira quinzena de março de 2026, não foi publicado).

1. PÊGAS, Paulo Henrique. 3 minutos com Pêgas, n. 807. Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=kep4vU73GuQ&t=12s>. Acesso em: 11 mar. 2026.

Então, considere um contrato de locação NÃO residencial firmado em JAN/2024, com validade de doze anos, até DEZ/2035. No caso, valerá a pena para a empresa fazer a opção pelo art. 487?

Como na maioria das perguntas desse tipo em relação à reforma tributária sobre o consumo, a resposta é: DEPENDE. A primeira pergunta a ser feita é a seguinte: seu cliente, locatário ou arrendatário é contribuinte REGULAR ou FINAL de CBS e IBS? Se for contribuinte REGULAR, ele é tributado pelo lucro real, ou pelo lucro presumido, ou pelo Simples (com opção de apurar IBS e CBS separadamente)? Na primeira análise, admita que seu cliente locatário é FINAL, por exemplo, uma PJ com imunidade tributária ou uma ME/EPP tributada pelo Simples e que decide optar por permanecer no modelo simplificado integralmente a partir de 2027. Nesse caso, vale a pena fazer a comparação da aplicação das alíquotas ano a ano. Para fins didáticos, considere alíquota de referência em 26,5% (art. 475, § 11, da LC n. 214/2025), com a seguinte composição: CBS = 9% e IBS = 17,5%.

Tabela 1: Comparação do regime específico com a opção do art. 487

Ano	Regime específico (art. 251...)	Opção do art. 487
2027/2028	2,7%	3,65%
2029	3,225%	3,65%
2030	3,75%	3,65%
2031	4,275%	3,65%
2032	4,80%	3,65%
2033 a 2035	7,95%	3,65%

Ainda que as empresas do segmento tenham poucos gastos com IBS e CBS, no regime específico (art. 251 em diante) há créditos permitidos para deduzir os tributos cobrados na locação/arrendamento, enquanto na opção do art. 487 a aplicação da alíquota de 3,65% é cumulativa, sem direito a créditos, ou mesmo devolução. Mesmo sem qualquer crédito, nos três primeiros anos do período de transição (2027 a 2029), não há ganho financeiro fazendo a opção por este artigo – pelo contrário. Por outro lado, a diferença torna-se expressiva a favor da opção pelo art. 487 nos três anos de aplicação plena da alíquota de CBS e IBS (7,95%), em relação ao regime específico previsto a partir do art. 251 da LC n. 214/2025.

Agora admita que o seu locatário/arrendador seja um contribuinte REGULAR de CBS e IBS e o valor que você cobrar dele referente aos novos tributos NÃO SERÁ DESPESA lá, sendo passível de recuperação. Nesse caso, a análise precisa ser realizada de forma ainda mais criteriosa, sendo provável que a opção pelo art. 487 não faça sentido econômico em diversas operações. Vamos conhecer melhor o nosso locatário e colocar números para consolidar o entendimento?

Há que se observar que, caso a empresa realize outros tipos de atividades, estas serão tributadas normalmente, de acordo com a operação, sendo permitido o aproveitamento de crédito na proporção da receita da atividade em relação à receita total.

4 O LOCADOR E A OPERAÇÃO COM DUAS LOCATÁRIAS CARACTERIZADAS COMO CONTRIBUINTES REGULARES DE CBS E IBS: UMA TRIBUTADA PELO LUCRO REAL E OUTRA PELO LUCRO PRESUMIDO/SIMPLES PARCIAL

Para tornar o artigo um pouco menos complexo, considere quatro empresas integradas em operação de locação imobiliária:

- ▷ Cia. Gama, locadora, tributada pelo lucro presumido e que possui três imóveis idênticos, alugados para três pessoas jurídicas diferentes, descritas a seguir;
- ▷ Cia. Alfa, locatária e submetida à tributação pelo lucro real;
- ▷ Cia. Beta, locatária tributada pelo lucro presumido. A regra seria idêntica se a empresa fosse tributada pelo Simples Nacional de forma parcial, apurando e pagando CBS e IBS no modelo regular; e
- ▷ Cia. Delta, locatária que é contribuinte final de CBS e IBS.

Suponha que a Cia. Gama possua três imóveis idênticos e que o aluguel anual seja de R\$ 10 mil, cobrado de cada uma das suas três empresas locatárias, citadas acima. Em 2026, esse valor já conta com PIS e Cofins (R\$ 365) incluídos no preço, já que a cobrança ocorre por dentro. Na prática, a empresa locadora poderia cobrar R\$ 9.635 (10.000 - 365) sem a incidência de PIS e Cofins, fazendo a repercussão econômica das contribuições no preço. Na outra ponta, duas das três empresas locatárias se caracterizam como CONTRIBUINTES REGULARES de CBS/IBS a partir de 2027:

1) Cia. Beta, que é submetida à tributação pelo lucro presumido ou pelo Simples Nacional, e que registra hoje (2026) todo o valor pago pela locação anual

(R\$ 10 mil) em conta de Despesa de Aluguel, incluindo o valor da contribuição para o PIS e da Cofins, de R\$ 365. O mesmo registro seria realizado na Cia. Delta, que é empresa tributada pelo Simples e será contribuinte final (por opção) de IBS e CBS a partir de 2027. No caso, a Cia. Beta terá esse registro apenas até 2026, enquanto a Cia. Delta repetirá o registro em 2026 e 2027.

D	Despesas com Aluguel	10.000
C	Aluguel a Pagar ou Bancos	10.000

Observa-se, no caso, que o valor da despesa com aluguel será o valor total pago (R\$ 10 mil), incluindo aí os tributos sobre a receita (PIS e Cofins) cobrados pelo locador e não passíveis de recuperação pela locatária até 2026, e que continuarão não recuperáveis para a Cia. Delta, que continuará apurando o Simples Nacional de forma integral em 2027.

2) Cia. Alfa, que é tributada pelo lucro real e submetida ao método não cumulativo de PIS e Cofins, pode deduzir 9,25% (R\$ 925) como crédito das contribuições, registrando esse valor em conta de Tributos a Recuperar no Ativo, e reconhecendo Despesa de Aluguel pelo valor de R\$ 9.075 (10.000 - 925), conforme evidenciado nos registros contábeis adiante. Essa é uma das distorções existentes na atual legislação de PIS e Cofins: o locador paga para a RFB o valor de R\$ 365, e esta é obrigada a devolver ao locatário o montante de R\$ 925, gerando R\$ 560 (925 - 365) de recursos que certamente serão cobrados de outros contribuintes, para "fechar a conta" fiscal.

Veja os registros contábeis da Cia. Alfa em 2026 referentes à sua despesa de aluguel:

D	Despesas com Aluguel	10.000
C	Aluguel a Pagar ou Banco	10.000

D	PIS a Recuperar	165
C	Despesas com Aluguel - PIS a Recuperar	165

D	Cofins a Recuperar	760
C	Despesas com Aluguel - Cofins a Recuperar	760

A empresa locadora (Cia. Alfa) registra R\$ 925 em PIS (165) e Cofins (760) a Recuperar, reduzindo a conta de Despesa de Aluguel nesse montante, deixando seu saldo líquido em R\$ 9.075 (10.000 - 925).

Considere que a Cia. Gama tenha o seguinte resultado anual em 2026, para cada um dos seus três clientes locatários (Cia. Alfa, Cia. Beta e Cia. Delta):

APURAÇÃO ANUAL da Cia. GAMA	2026
Receita Bruta de Locação	10.000
(-) PIS e Cofins - 3,65%	(365)
Receita Líquida	9.635
(-) Despesas Operacionais	(1.135)
Lucro Antes de IRPJ e CSLL	8.500

Suponha que a Cia. Gama tem +- 7,5% (R\$ 85) da sua despesa com cada locatário composta por RESÍDUOS TRIBUTÁRIOS, que seriam os tributos atuais (PIS, Cofins, ICMS, ISS e IPI) que hoje integram suas despesas operacionais, e, a partir de 2027, serão cobrados como CBS e IBS, registrados no ativo (Tributos a Recuperar) e monetizados na sua apuração. Veja o registro contábil a seguir:

Na contratação:

D	Despesas Administrativas	1.050
D	CBS e IBS a Apropriar (art. 60 da LC 214/2025)	85
C	Fonecedores	1.135

Na liquidação financeira:

D	Fornecedores	1.135
C	Bancos ²	
D	CBS e IBS a Recuperar (art. 47 da LC 214/2025)	85
C	CBS e IBS a Apropriar	

2. Caso a empresa locadora opte por efetuar o pagamento de IBS/CBS conforme previsto no art. 27, IV, da LC 214/2025, a parcela do passivo referente aos novos tributos (R\$ 85) será registrada como IBS/CBS a Recolher.

Observa-se que a CBS e o IBS só serão apropriados por ocasião da liquidação financeira de CBS e IBS, conforme preconiza o art. 47 da LC n. 214/2025.

Assim, iremos considerar que a Cia. Gama resolveu manter o LAIR de hoje e fazer o repasse integral dos seus resíduos tributários de R\$ 450 (365 + 85) para cada cliente locatário. Então, desconsiderando atualizações por IGP-M e IPCA, o preço final a ser cobrado em 2033 teria a seguinte recomposição:

Recomposição do valor do aluguel em 2033

• Valor do Aluguel	– R\$ 9.550 (10.000 - 365 - 85)
• CBS+IBS - 7,95%	– R\$ 759
• Valor Total da Locação	– R\$ 10.309

A seguir, temos a DRE da Cia. Gama reorganizada, mantendo o LAIR e ajustando seu preço para seus três clientes locatários: Cia. Alfa, Cia. Beta e Cia. Delta:

APURAÇÃO ANUAL da Cia. Gama	2033
Faturamento Total com Locação	10.309
(-) CBS + IBS – 7,95%	(759)
Receita Líquida *	9.550
(-) Despesas Operacionais	(1.050)
Lucro Antes de IRPJ e CSLL	8.500

* Caso haja alguma devolução ou desconto incondicional, recomenda-se utilizar o termo "Receita Bruta", com a Receita Líquida sendo informada após a dedução dos dois valores descritos (Devolução ou desconto incondicional).

Observe que, fazendo isso, a Cia. Gama mantém seu LAIR atual de R\$ 8.500, pois recebia R\$ 10 mil de cada locatária, pagava R\$ 365 de PIS e Cofins e tinha despesas a + de R\$ 85, por conta de tributos incluídos nos seus gastos, como imobilizado, energia elétrica, eventuais manutenções e benfeitorias feitas nos imóveis, e outros.

A dúvida que será respondida ao longo do processo legislativo do ano de 2026 é em relação ao valor sobre o qual será aplicado o percentual de presunção do lucro presumido (32% até R\$ 5 milhões/ano e 35,2% acima desse valor):

- ▷ R\$ 9.550, que seria o (novo) valor do aluguel, informado no documento fiscal; ou
- ▷ R\$ 10.309, valor total da locação, incluídos aí CBS e IBS.

Num olhar inicial, aplicando a legislação vigente no início de 2026, os autores do artigo entendem que seria R\$ 9.550, interpretação que dependerá da regulamentação infralegal e da posição da RFB.

5 O IMPACTO DOS AJUSTES FEITOS PELA CIA. GAMA NAS LOCATÁRIAS

Analisando o caso sob a visão do locatário, precisamos separar Alfa de Beta.

Se o locatário for a Cia. Alfa (lucro real), sua Despesa de Aluguel em 2033 seria MAIOR em R\$ 475 (9.550 - 9.075) em relação a 2026, último ano com uso integral do modelo tributário atual. Sem o repasse do resíduo tributário (de R\$ 85) da locadora para o locatário, a Despesa de Aluguel deste seria MAIOR em R\$ 560.

Já se o locatário for a Cia. Beta (lucro presumido ou Simples de forma parcial), a Despesa de Aluguel de 2033 seria MENOR em R\$ 450 (10.000 - 9.550) em relação a 2026. E mesmo que a Cia. Gama não repassasse seu resíduo tributário para o locatário, o valor efetivo da locação seria MENOR em R\$ 365 (10.000 - 9.635) para a Cia. Beta.

E se o locatário for a Cia. Delta (contribuinte final), ela perderá, pois a Despesa de Locação aumentará de R\$ 10 mil em 2026 para R\$ 10.309 em 2033, com a elevação da alíquota de 3,65% por dentro para 7,95% na cobrança por fora.

6 A RECOMPOSIÇÃO DA BASE DA LOCADORA QUE PODE REDUZIR O VALOR DA CBS/IBS EM RELAÇÃO AO QUE SE PAGA HOJE DE PIS E COFINS

Voltamos a falar do art. 487, admitindo que a Cia. Gama cumpra as exigências descritas lá e exerça essa opção a partir de 2027. No caso, não haveria direito a crédito para a locadora dos R\$ 85 e entendemos que a precificação precisaria ser ajustada, para manter a essência da LC 214/2025 e de seu art. 12 (regra geral, que trata da base de cálculo), que diz que CBS e IBS são cobrados por fora, não integrando as próprias bases. Para que o preço final seja mantido em R\$ 10 mil, será necessário fazer a composição da base, conforme demonstrado a seguir:

- | | |
|--------------------------|-------------------------------|
| ▷ Valor do Aluguel | = R\$ 9.648 (10.000 / 1,0365) |
| ▷ CBS+IBS - 3,65% | = R\$ 352 |
| ▷ Valor Total da Locação | = R\$ 10.000 (9.648 + 352) |

Fazendo a comparação apenas com a opção anterior da locadora, Cia. Gama, pelo regime específico previsto a partir do art. 251, ela, Cia. Gama, teria uma receita líquida MAIOR em R\$ 13 por conta da redução de 3,65% sobre R\$ 365 de PIS e Cofins, o que levaria, naturalmente, o valor devido para R\$ 352 de CBS/IBS, em função da mudança do modelo de cobrança atual (por dentro) de PIS e Cofins para a cobrança "por fora" de IBS e CBS, acrescendo os tributos ao preço. Além disso, aqui a Cia. Gama não teria como "recuperar" o resíduo tributário de R\$ 85 e não poderia se apropriar dele ou repassá-lo aos seus clientes locatários, no caso, Cia. Alfa, Cia. Beta ou a Cia. Delta.

7 O IMPACTO DA APLICAÇÃO DO ART. 487 PELO LOCADOR PARA AS TRÊS LOCATÁRIAS

Para as duas locatárias que são contribuintes de CBS e IBS na modalidade regular, considerando a possibilidade do repasse integral dos resíduos tributários (R\$ 85) da locadora Cia. Gama para a redução do aluguel, a aplicação da opção prevista no art. 487 da LC n. 214/2025 produziria duas posições idênticas, tanto na Cia. Alfa como na Cia. Beta, que pagariam mais caro (R\$ 9.648) pela locação, em relação ao regime específico (R\$ 9.550), perdendo R\$ 98, mantendo a lógica anterior, já explicada aqui e que seria distinta conforme a empresa:

- 1) a Cia. Alfa perderia R\$ 573 (9.648 - 9.075) em relação ao modelo atual, desembolsando o mesmo valor de 2026 (R\$ 10 mil), mas se creditando de apenas R\$ 352 de CBS e IBS, enquanto se creditava de R\$ 925 no modelo atual (até 2026), modelo que representa, na essência, uma distorção; e
- 2) a Cia. Beta ganharia R\$ 352 (10.000 - 9.648), pois teria direito a crédito de CBS/IBS cobrados no documento fiscal, enquanto no modelo atual não tem direito a qualquer crédito de PIS e Cofins.

Para a Cia. Beta, locatária tributada pelo lucro presumido, acontece a lógica do nome do famoso conjunto de pagode "MENOS É MAIS". Se ela pudesse tomar a decisão em relação ao locador, pediria a ele para utilizar o regime específico, previsto a partir do art. 251 da LC n. 214/2025, que lhe seria mais benéfico, conforme explicado a seguir:

- ▷ aplicando o regime específico, a Cia. Beta pagaria R\$ 10.309, mas na essência, sua Despesa de Aluguel seria R\$ 9.550, pois teria direito a recuperar IBS+CBS de R\$ 759;

- ▷ na opção do art. 487, desembolsaria menos de imediato (R\$ 10 mil), mas sua Despesa de Aluguel seria R\$ 9.648, perdendo o residuo tributário da locadora Cia. Gama (R\$ 85) + o impacto do recálculo do imposto (R\$ 13), com a recomposição da base;
- ▷ assim, a Cia. Beta gastou MAIS R\$ 309 (10.309 - 10.000) no desembolso imediato. Todavia, considerando somente a Despesa Efetiva gastou MENOS R\$ 98 (9.648 - 9.550).

Já para a Cia. Delta, contribuinte final de CBS e IBS, a eventual manutenção da cobrança das novas contribuições num formato similar ao aplicado às atuais contribuições (PIS e Cofins) manteria o MESMO VALOR devido em 2026, ou seja, R\$ 10 mil.

8 É O REFLEXO DESSAS DECISÕES DURANTE O PERÍODO DE TRANSIÇÃO?

Uma questão que surge naturalmente seria a seguinte: "Entendi a comparação, a manutenção do resultado da Cia. Gama (locadora), o ganho da Cia. Beta (locatária tributada pelo lucro presumido) e as perdas da Cia. Alfa (locatária tributada pelo lucro real) e da Cia. Delta (contribuinte final de IBS e CBS). Porém, tanto a manutenção de Gama, como as perdas de Alfa e Delta e o ganho de Beta estão comparados de 2026 para 2033. E o que acontece durante o longo período de transição, entre 2027 e 2032?" Veja essa análise considerando que a Cia. Gama utilizou o regime específico; acreditamos que o resultado apresentado na Tabela 2 é bem interessante e fará você refletir melhor sobre os possíveis impactos da reforma tributária no setor. Alegria!

Tabela 2 – DRE da Cia. Gama (locadora), em relação à locação para cada locatária (Cia. Alfa, Cia. Beta e Cia. Delta) entre 2026 e 2033

DRE ANUAL – Cia. Gama	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Faturamento Bruto (PVF)	10.000	9.865	9.865	9.910	9.955	9.999	10.044	10.309
(+) CBS e IBS (PIS+Cofins em 2026)	(365)	(259)	(259)	(309)	(360)	(410)	(460)	(759)
Receita Bruta / Líquida	9.635	9.606	9.606	9.601	9.595	9.589	9.584	9.550

DRE ANUAL – Cia. Gama	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
(-) Despesa (com Resíduos)	(1.135)	(1.106)	(1.106)	(1.101)	(1.095)	(1.089)	(1.084)	(1.050)
Lucro antes de IRPJ+CSLL	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500

Abstraindo efeitos inflacionários, do mercado imobiliário e de atualização por IGP-M ou IPCA, a Tabela 2 demonstra, ano a ano, entre 2026 e 2033, a neutralidade do resultado da locadora durante todo o período de transição do modelo tributário atual para a reforma tributária.

Na Tabela 3 (valores em R\$), observe o efeito da reforma tributária nas três empresas locatárias, ano a ano, durante todo o período de transição.

Tabela 3 – Impacto efetivo da reforma tributária em cada locatária (Cias. Alfa, Beta e Delta) entre 2026 e 2033, referente à locação do imóvel da Cia. Gama

EFEITO NAS LOCATÁRIAS	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Desp. Aluguel – Cia. Alfa	9.075	9.606	9.606	9.601	9.595	9.589	9.584	9.550
Aumento Desp.- Cia. Alfa	-	(531)	(531)	(526)	(520)	(514)	(509)	(475)
Desp. Aluguel – Cia. Beta	10.000	9.606	9.606	9.601	9.595	9.589	9.584	9.550
Redução Desp.- Cia. Beta	-	394	394	399	405	411	416	450
Desp. Aluguel – Cia. Delta	10.000	9.865	9.865	9.910	9.955	9.999	10.044	10.309
Ajuste Desp.- Cia. Delta	-	135	135	90	45	1	(44)	(309)

Observe que, a partir de 2027, as despesas passam a ter dois PREÇOS DIFERENTES, que devem ser analisados por todo contribuinte REGULAR de CBS e IBS:

- ▷ o PREÇO EFETIVO, que é o valor cobrado pela locação; e
- ▷ PREÇO FINAL, que inclui, além da locação, a cobrança de CBS e IBS (IVA dual), tributos que serão recuperados (monetizados) na apuração regular, que será feita a partir de janeiro de 2027.

Com isso, percebe-se que tanto a Cia. Alfa, que perde com a mudança da LC n. 214/2025 a partir de 2027, quanto a Cia. Beta, que ganha, terão impacto gradual, ao longo do período de transição. A Cia. Beta, por exemplo, terá seu GANHO ampliado a cada ano, por conta do RESÍDUO TRIBUTÁRIO (R\$ 85), que será gradual, passo a passo, conforme a lenta entrada em vigor do IBS a partir de 2029. A Cia. Alfa teria a mesma mudança gradual, apenas com a perda sendo MENOR com o aproveitamento do crédito pela parcela da CBS a partir de 2029.

E a Cia. Delta, contribuinte final, só teria PERDA a partir da parte final do período de transição.

9 IMPACTOS NO RECONHECIMENTO CONTÁBIL DOS EVENTOS ECONÔMICOS E FINANCEIROS A PARTIR DE JANEIRO DE 2027

Atualmente, os principais tributos cobrados sobre o preço dos bens e serviços (ICMS, ISS, PIS e Cofins) têm o cálculo feito POR DENTRO, sendo necessário fazer a repercussão econômica no preço, por meio de refinados cálculos matemáticos.

A partir de 2027, com a entrada em vigor da CBS e do IBS, teremos uma profunda mudança econômica, financeira e que, naturalmente, impactará o tratamento da tributação nas informações apresentadas pela contabilidade, a partir dos conceitos estabelecidos na estrutura conceitual básica.

Assim, esses impactos serão demonstrados a seguir, tanto na geração de receitas, quanto na aquisição de bens e serviços, principalmente por conta da não cumulatividade plena, aplicada pela LC n. 214/2025 a partir de janeiro de 2027.

Para demonstrar as mudanças, será utilizada como exemplo uma Receita de Locação no valor de R\$ 10.000, com acréscimo de CBS/IBS de R\$ 795 e despesas que geram direito de crédito no valor de R\$ 1.000.

a) Reconhecimento da receita de locação – dia D

D	Aluguel a Receber	10.795
C	Receita de Aluguel	10.000
C	CBS e IBS a Recolher	795

b) Na liquidação da obrigação – Pg. da locação – dia D + 5

D	Bancos	10.795
C	Aluguel a Receber	

c) No vencimento da obrigação tributária – dia D + 10

D	CBS e IBS a Recolher	795
C	Bancos	

Caso seja aplicado o modelo do *split payment*, previsto no art. 27, III, e nos arts. 31 a 35 da LC n. 214/2025, os dois registros (B e C) deixariam de existir, sendo realizados os seguintes registros em D+5, na liquidação da operação:

D	Bancos	10.000
C	Aluguel a Receber	
D	CBS e IBS a Recolher	795
C	Aluguel a Receber	

O histórico desse registro seria o seguinte: "liquidação de IBS/CBS via *split payment*", cumprindo a obrigação de sujeito passivo do locador e baixando o ativo (aluguel a receber), por conta do pagamento automático pelo locatário, com o tributo sendo destinado diretamente ao Comitê Gestor e a RFB. Caso o locatário opte pela opção prevista no art. 27, IV, e no art. 36 (recolhimento pelo adquirente), o registro em D+5 seria o mesmo, com pequeno ajuste no histórico: "liquidação de IBS/CBS pelo adquirente".

d) Despesas – na contratação – dia D

D	Despesas Operacionais	1.000
C	CBS/IBS a Apropriar	265
C	Contas a Pagar	1.265

e) Despesas – no pagamento das despesas – dia D + 7

D	Contas a Pagar	1.265
C	Bancos	

D	CBS e IBS a Recuperar	265
C	CBS/IBS a Apropriar	

O pagamento da despesa em D+7 foi posterior ao recebimento do aluguel pelo locatário. Caso a despesa fosse liquidada, por exemplo, em D+3 e a locação recebida em D+5, com uso do *split payment*, certamente esse valor de R\$ 265 de IBS/CBS pago nas despesas seria creditado em conta-corrente da empresa locadora em D+5, com a retenção de R\$ 530 (795 - 265) para o Comitê Gestor e a RFB. Mas isso é tema para outro artigo.

10 CONCLUSÕES E REFLEXÕES

Após a leitura da Tabela 2 da locadora, Cia. Gama, e da Tabela 3, com o impacto nas três empresas locatárias, sendo duas caracterizadas como contribuintes regulares (Cia. Alfa e Cia. Beta) e uma contribuinte final (Cia. Delta), foi possível verificar como há muitas variáveis envolvidas para afirmar aqui, de forma genérica ou pouco responsável, qual a melhor opção geral.

No texto, só tratamos das locações de uso NÃO RESIDENCIAL, refletindo sobre qual posição tomar, decisão que levará em consideração, dentre outros, os seguintes pontos:

- ▷ Qual é o prazo final do contrato de locação aprovado até 16/JAN/2025?
- ▷ Quem são meus locatários? Como eles são tributados hoje (lucro real, lucro presumido, Simples parcial ou integral, ou são imunes/isentos) e como serão caracterizados (REGULARES ou FINAIS) como contribuintes a partir de 2027, para fins de CBS e IBS?
- ▷ A locadora possui créditos? Qual o volume (%) desses créditos em relação à sua receita bruta?

Dependendo do conjunto de respostas, os resultados podem ser diferentes, gerando ganhos ou perdas para o locador e/ou para o locatário.

Para a locação de uso RESIDENCIAL, a permissão do uso do regime especial previsto no art. 487 seria somente até 2028, o que praticamente inviabiliza economicamente sua aplicação. E, para a análise dos impactos para o locador e o locatário pessoa física, há outros elementos importantes, como o redutor social de R\$ 600 na base de cálculo, além da importância de avaliar bem o direito ao crédito do locador, dois itens que podem fazer diferença no resultado e mereceriam outro artigo, com exemplos numéricos para entender caso a caso.

Em relação à locação de uso não residencial, no caso específico da Cia. Gama, apenas na locação para a Cia. Delta, contribuinte final de CBS e IBS, valeria a pena usar a opção do art. 487, pois a perda de R\$ 309 de 2033 se repetiria nos dois anos seguintes (2034 e 2035), totalizando R\$ 927 e consumindo o ganho obtido nos cinco primeiros anos da transição (2027 a 2031 = R\$ 406).

Por fim, o mais importante é a reflexão por conta da profunda mudança cultural que representa a reforma tributária já aprovada na EC n. 132/2023 e nas LCs n. 214/2025 e n. 227/2026. É importante manter a cautela por todos nós, profissionais envolvidos no processo e na orientação empresarial em relação a vencedores e perdedores com a reforma. É fundamental compreender o todo, o que envolve a operação em si da empresa, além dos impactos da reforma nos seus fornecedores e nos seus clientes. Alegria!

11 REFERÊNCIAS

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 11 mar. 2026.

BRASIL. Decreto-lei n. 1.598, de 26 de dezembro de 1977. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del1598.htm. Acesso em: 11 mar. 2026.

BRASIL. Emenda Constitucional n. 132, de 20 de dezembro de 2023. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/emendas/emc/emc132.htm. Acesso em: 11 mar. 2026.

BRASIL. Instrução Normativa SRF n. 51, de 03 de novembro de 1978. Disponível em: https://www.normasbrasil.com.br/norma/instrucao-normativa-51-1978_73506.html. Acesso em: 11 mar. 2026.

BRASIL. Lei Complementar n. 214, de 16 de janeiro de 2025. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp/lcp214.htm. Acesso em: 11 mar. 2026.

BRASIL. Lei n. 12.973, de 13 de maio de 2014. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2014/Lei/L12973.htm. Acesso em: 11 mar. 2026.

DE LA FERIA, Rita; KREVER, Richard. Ending VAT Exemptions: Towards a Post-Modern VAT. In: DE LA FERIA, Rita (ed.). **VAT Exemptions: Consequences and Design Alternatives**. Alphen aan den Rijn: Wolters Kluwer, 2013. p. 3-36. Disponível em: <https://ssrn.com/abstract=2273111>. Acesso em: 11 mar. 2026.

EBEKE, Christian Hubert; EHRHART, Hélène. Does VAT reduce the instability of tax revenues? Disponível em: <https://shs.hal.science/halshs-00617272/document>. Acesso em: 11 mar. 2026.

IONUȚ-CONSTANTIN, Cuceu; VIORELA-LIGIA, Văidean. Considerations on VAT Efficiency and VAT Evasion. **Ovidius University Annals**, Constantza, v. 2, p. 473-478, May 2014.

KEEN, Michael. The Anatomy of the VAT. **IMF Working Papers**, n. 111, 2013. Disponível em: <https://www.imf.org/external/pubs/ft/wp/2013/wp13111.pdf>. Acesso em: 11 mar. 2026.

KEEN, Michael. VAT attacks! **IMF Working Papers**, n. 142, 2007. Disponível em: <https://doi.org/10.5089/9781451867060.001>. Acesso em: 11 mar. 2026.

MATTHEWS, Kent; LLOYD-WILLIAMS, Jean. The VAT-Evading Firm and VAT Evasion: An Empirical Analysis. **International Journal of the Economics of Business**, p. 39-49, 2010. Disponível em: <https://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/13571510151075251>. Acesso em: 11 mar. 2026.

PÊGAS, Paulo Henrique. 3 minutos com Pêgas, n. 807. Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=kep4vU73GuQ&t=12s>. Acesso em: 11 mar. 2026.