

Reforma tributária muda cenário da locação imobiliária e abre janela de economia para empresas



Novo modelo pode elevar carga no longo prazo, mas prevê redução gradual de tributos durante período de transição até 2032.

A reforma tributária brasileira trouxe mudanças significativas para empresas que atuam com locação de imóveis, especialmente aquelas que utilizam holdings patrimoniais. Embora o novo sistema indique aumento da carga tributária no longo prazo, especialistas apontam que o período de transição pode representar uma oportunidade de economia para os empresários.

A utilização de holdings para concentrar imóveis destinados à locação já é uma prática consolidada no ambiente empresarial, voltada à organização patrimonial, planejamento sucessório e proteção de ativos. Com a reforma, no entanto, essa estrutura passa a ter impacto direto no resultado financeiro das operações.

Atualmente, a locação de imóveis próprios por pessoa jurídica está sujeita ao pagamento de IRPJ, CSLL, além de PIS e Cofins, que, no regime cumulativo, somam 3,65%. Com a reforma, esses tributos serão substituídos pela Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS) e pelo Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), cuja alíquota de referência gira em torno de 28%.

Apesar do percentual elevado, a legislação prevê um redutor de aproximadamente 70% para a atividade de locação imobiliária, o que resulta em uma carga estimada de 8,4% no cenário de plena implementação do novo sistema. Ainda assim, esse patamar representa aumento em relação ao modelo atual.

Entretanto, a transição até 2032 altera esse impacto. A substituição dos tributos será gradual, o que reduz a carga nos primeiros anos de vigência. Em 2027, por exemplo, com a extinção de PIS e Cofins, a carga estimada de CBS e IBS deve ficar em torno de 2,89%, abaixo dos atuais 3,65%.

A tendência de redução se mantém nos anos seguintes. Em 2029, a carga projetada é de aproximadamente 3,35%, ainda inferior ao modelo atual. Somente após esse período é que a tributação começa a se aproximar do patamar estrutural previsto pela reforma.

Esse desenho cria uma curva de transição: um sistema potencialmente mais oneroso no futuro, mas com início mais leve. Na prática, empresas que possuem imóveis organizados em estruturas adequadas poderão pagar menos impostos nos primeiros anos do novo regime.

Outro ponto relevante é a possibilidade de aproveitamento de créditos no novo modelo, o que pode reduzir ainda mais a carga tributária efetiva, dependendo da forma como a operação estiver estruturada.

Diante desse cenário, especialistas destacam que o momento é estratégico para planejamento e reorganização patrimonial, já que a reforma abre uma janela temporária de economia para quem estiver preparado para as mudanças.

Foto: Divulgação

*<https://www.jornalpanfletus.com.br/noticia/8000/reforma-tributaria-muda-cenario-da-locacao-imobiliaria-e-abre-janela-de-economia-para-empresas>
em 21/06/2026 08:15*