

**TAX ALERT**  
**REFORMA TRIBUTÁRIA**  
**REGIME TRANSITÓRIO NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO**

Com a regulamentação da Reforma Tributária, por meio da publicação da Lei Complementar nº 214, de 16 de janeiro de 2025, consolidou-se a possibilidade de adesão a um **regime de transição** pelas **pessoas jurídicas ou titulares de holdings patrimoniais que realizem atividades de locação, cessão ou arrendamento de imóveis**. Para essas atividades, o regime assegura o recolhimento do Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) e da Contribuição Social sobre Bens e Serviços (CBS) **sobre a receita bruta, à alíquota de 3,65%**.

Para assegurar a aplicação da alíquota de 3,65% sobre a receita bruta recebida pelo exercício da atividade de locação, cessão onerosa ou arrendamento de bem imóvel decorrente de contratos firmados por prazo determinado, é necessário que o contribuinte atenda a requisitos específicos previstos na Lei Complementar nº 216.

Para os casos de **locação residencial** é preciso que o contrato tenha sido formalizado até a data de publicação da Lei Complementar (16 de janeiro de 2025), devendo haver comprovação por firma reconhecida, assinatura eletrônica válida ou quitação do pagamento da locação até o último dia do mês subsequente ao primeiro mês do contrato.

Nesses casos, a opção valerá pelo prazo original do contrato, ou até 31.12.2028, o que ocorrer primeiro.

Para os casos de **locação não residencial** é preciso que o contrato tenha sido formalizado até a data de publicação da Lei Complementar (16 de janeiro de 2025), mediante comprovação por firma reconhecida ou assinatura eletrônica.

Além disso, o contrato deverá ser registrado em Cartório de Registro de Imóveis ou de Títulos e Documentos até 31.12.2025 ou disponibilizado para a Secretaria da Receita Federal e o Comitê Gestor do IBS. Nesses casos, a opção valerá pelo prazo original do contrato.

O contribuinte que optar por esta opção deverá manter escrituração contábil segregada com a identificação das operações submetidas ao regime transitório.

Vale destacar que a opção pelo regime transitório **impede a apropriação de créditos de IBS e CBS relacionados ao imóvel sujeito a esse regime**. Assim, a decisão pela adesão exige uma análise criteriosa dos impactos jurídicos e tributários, considerando as peculiaridades das atividades e operações realizadas.

Para qualquer esclarecimento adicional sobre o assunto, favor entrar em contato conosco através do e-mail [tributario@novotny.com.br](mailto:tributario@novotny.com.br).

\*\*\*