



N.CAMPOS
advogados

GUIA PRÁTICO

Seus aluguéis e a Reforma Tributária

O que muda e o que fazer.

A partir de 2027, o aluguel passa a pagar um novo imposto sobre consumo. A maioria dos proprietários não será afetada, mas quem tem vários imóveis ou renda alta de aluguel precisa decidir agora como se organizar.

OUT. 2026



O QUE MUDA, EM 4 PONTOS

01

Novo imposto sobre aluguel (IBS e CBS).

Começa em 2027 e aumenta até 2033. Pode chegar ao montante estimado de 2,5% do aluguel em 2027 e 7,5% em 2033.

02

Pessoa física: quando há tributação?

Mais de 3 imóveis distintos e receita superior a R\$ 240 mil no ano anterior; **ou**, no próprio ano, receita acima de R\$ 288 mil, também com mais de 3 imóveis.

03

Quem passar dos limites precisa de CNPJ a partir de 1º de janeiro de 2027.

E emitir nota fiscal, mesmo sem abrir empresa. O que você receber em 2026 já decide se você entra em 2027.

04

O Imposto de Renda também mudou.

Dividendos acima de R\$ 50 mil por mês pagam 10%, e rendas acima de R\$ 600 mil por ano têm imposto mínimo. Isso muda a conta de quem tem ou pensa em ter uma holding.



QUAL É O SEU PERFIL?

Em geral, abrir uma empresa (holding) para receber aluguel passa a valer a pena a partir de **R\$ 8 a 10 mil por mês** em aluguéis, para quem já paga a alíquota máxima de 27,5% no IR. Abaixo disso, os custos da empresa costumam anular a economia.

Seu perfil	Receita de aluguel	O que recomendamos
1. Pequeno proprietário 1 ou 2 imóveis	Até R\$ 8 mil/mês	Continuar na pessoa física. Organizar recibos, carnê-leão e despesas dedutíveis para não pagar IR a mais.
2. Proprietário em crescimento até 3 imóveis	De R\$ 8 mil a R\$ 20 mil/mês	Fazer uma simulação PF x holding. Na holding, o imposto total cai de 27,5% para cerca de 10% a 15% da receita.
3. Investidor com carteira mais de 3 imóveis	Acima de R\$ 20 mil/mês (R\$ 240 mil/ano)	Na PF, passa a haver IBS/CBS: mais de 3 imóveis e mais de R\$ 240 mil no ano anterior (ou R\$ 288 mil no ano corrente). Simular PF x holding.
4. Patrimônio familiar relevante	Qualquer valor, com foco em herança	Avaliar holding para sucessão e proteção patrimonial, considerando as novas regras do ITCMD do seu estado.

Valores aproximados, para quem já está na faixa de 27,5% do IR. Cada caso depende do tipo de imóvel, dos contratos, do inquilino e da sua renda total — por isso fazemos a simulação individual.



POR QUE SE ORGANIZAR AGORA

01

Pagar menos imposto, de forma legal.

Na holding, a carga sobre o aluguel pode cair de até 27,5% para cerca de 10% em 2027 (15% a partir de 2033). Exemplo: com R\$ 20 mil/mês de aluguel, a diferença chega a cerca de R\$ 3.400 por mês em 2027, antes dos custos da empresa.

02

Aproveitar créditos.

Quem paga o novo imposto pode descontar o valor pago em reformas, manutenção e serviços do imóvel.

03

Evitar multas e surpresas.

A receita de 2026 já define sua situação em 2027. Quem não se cadastrar ou não emitir nota fica sujeito a autuação.

04

Decidir sobre contratos antigos.

Contratos assinados até 16/01/2025 podem ter uma opção de 3,65%, que precisa ser avaliada caso a caso — nem sempre compensa.

05

Planejar a herança.

A holding facilita a divisão entre herdeiros e evita inventário longo e caro.

06

Ter clareza financeira.

Separar o patrimônio dos imóveis das contas pessoais mostra quanto cada imóvel realmente rende.

PRÓXIMOS PASSOS

01

Levante seus números.

Quantos imóveis estão alugados, quanto você recebeu em 2026 e as datas dos contratos.

02

Agende uma conversa conosco.

Fazemos a simulação PF x holding com os seus dados reais.

03

Decida antes de dezembro de 2026.

O governo fixa a alíquota definitiva até 15/12/2026, e as novas obrigações começam em 1º/01/2027.



Este material é informativo e usa valores estimados; as alíquotas definitivas ainda serão publicadas. Uma análise individual é indispensável antes de qualquer mudança.

Planejamento
tributário e patrimonial
para decisões
mais seguras.



FALE CONOSCO

Planejamento tributário e
patrimonial sob medida.

WHATSAPP

+55 31 99919-7296

SITE

www.ncampos.com.br

ENDEREÇO

Av. do Contorno, 2646
Sala 1405 · Santa Efigênia
Belo Horizonte / MG

Soluções jurídicas
para um patrimônio
mais sólido.



n.CAMPOS
advogados