

Raio-X do Seu Aluguel:

O que a Reforma Tributária REALMENTE significa para o seu bolso.



Um guia para proprietários que valorizam
seu patrimônio.



Sua tranquilidade imobiliária começa aqui.

“ O seu aluguel está
na mira do Leão.
A pergunta não é
'se', mas 'quanto' a
mordida vai
aumentar. ”





O Alerta

Você trabalhou duro para conquistar seus imóveis. Cada aluguel é fruto desse esforço – mas as regras do jogo estão mudando.

Com a **Reforma Tributária EC nº 132/2023** e a **Lei nº 214/2025**, a forma como sua renda é taxada será transformada. Além dos impostos já existentes, podem ser cobrados dois novos tributos: o **IBS** e a **CBS**. Na prática, a carga tributária pode chegar a **35,9%** para pessoas físicas e **19,28%** para jurídicas.

Ignorar esse cenário é deixar dinheiro na mesa. Por isso, para que você entenda o que está em jogo, proteja seu patrimônio e planeje o futuro, a Cruz Cardoso Contabilidade preparou este Guia. Nele, você vai ver:

1.

O Cenário atual:

Descubra quanto imposto realmente incide sobre os seus aluguéis hoje e como calcular de forma precisa o impacto no seu bolso.



2.

O Novo Cenário:

Entenda como os novos tributos IBS e CBS vão afetar diretamente sua renda de aluguel a partir de 2026.



3.

O Confronto Visual:

Veja, em números, a comparação lado a lado: pessoa física x pessoa jurídica antes e depois da Reforma.



4.

O Plano de Ação:

Conheça as estratégias inteligentes que podem reduzir sua carga tributária e aumentar seu lucro líquido.



Cenário Atual

O Retrato do Seu Imposto em 2025

Até dezembro de 2025, a tributação dos rendimentos de aluguel para a pessoa física recaía exclusivamente sobre o Imposto de Renda de Pessoa Física (IRPF), com alíquotas que seguiam a tabela progressiva e podiam atingir até 27,5%. O recolhimento ocorria mensalmente, por meio do Carnê-Leão, ou anualmente, na Declaração de Ajuste.

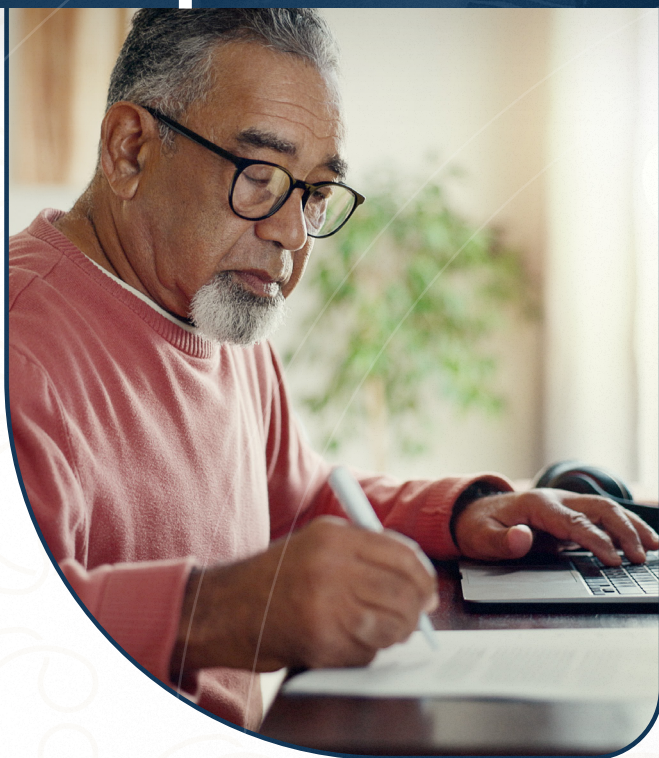
Tabela Progressiva Mensal de IRPF (Vigente em 2025)

Base de Cálculo Mensal (R\$)	Alíquota	Parcela a Desuizar (R\$)
Até 2.259,20	Isento	0,00
De 2.259,21 até 2.826,65	7,5%	169,44
De 2.826,66 até 3.751,05	15%	381,44
De 3.751,06 até 4.664,68	22,5%	662,77
Acima de 4.664,68	27,5%	896,00

Fonte: Receita Federal. Tabela válida para o ano-calendário de 2025.



Exemplo Prático - “O Caso do Sr. João”



O Sr. João tem **5 apartamentos** que, somados, rendem **R\$ 25.000,00** por mês.

➡ Ele está na alíquota máxima de 27,5%.

Cálculo

$$\text{R\$ } 25.000,00 \times 27,5\% = 6.875,00$$

Desse valor exclui-se a parcela a deduzir com valor de R\$ 896,00, resultando num imposto mensal de R\$ 5.979,00.

Esse valor anualizado (12x R\$ 5.979,00): é de R\$ 71.748,00 em impostos

Ou seja, o sr. João recebe R\$ 300.000,00 e fica com R\$ 228.252,00.



O Novo Cenário

2026 e Além

Aluguéis e as Novas Regras

É importante notar que essa nova tributação sobre o consumo é adicional ao Imposto de Renda já existente. Ou seja, o locador continuará pagando o IRPF sobre a renda do aluguel, o que, na prática, pode aumentar a carga tributária total.

A tributação pelo IBS e CBS sobre aluguéis, de acordo com a LC 214/2025, não será aplicado a todos. Apenas pessoas físicas que estão em uma das seguintes situações:



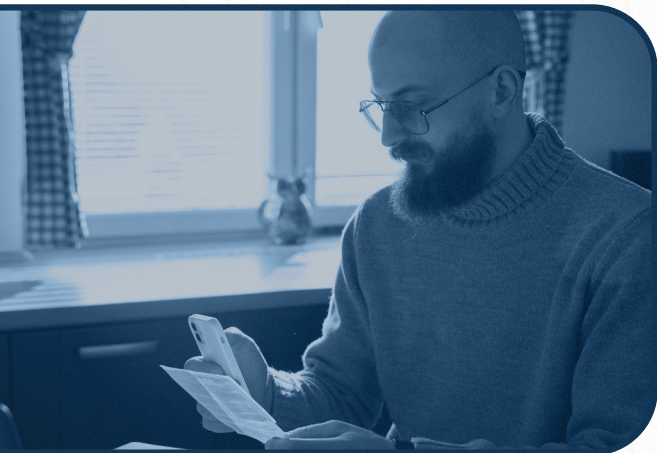
- Alugar mais de três imóveis (a partir de 4) e ter uma receita anual com alugueis superior a **R\$ 240 mil**.
- Ter uma receita anual de aluguéis superior a **R\$ 288 mil**.

Se o locador atingir esses limites, mesmo que no meio do ano, ele passará a ser considerado contribuinte do novo imposto a partir do mês em que os valores forem ultrapassados, devendo recolher o IBS e a CBS mensalmente.

Receita Bruta Mensal R\$ 25.000,00	Pessoa Física		Pessoa Jurídica	
	Carga Tributária Efetiva Pós-Reforma (IRPF+IBS/CBS) (aprox.)	Valor aprox. em tributos	Carga Tributária Efetiva Pós-Reforma (IBS/CBS + IRPJ/CSLL)	Valor aprox. em tributos
	35,90%	R\$ 8.975,00	19,28%	R\$ 4.820,00



O Confronto Visual



Pessoa Física
(PF)

X



Pessoa Jurídica
(PJ)

Análise baseada em uma receita de aluguel de
R\$ 25.000,00 por mês.

Até dezembro de 2025

	Tributação Principal	Imposto Mensal Pago	Imposto Anual Estimado
PF	IRPF - 27,5%	~ R\$ 5.979,00	~ R\$ 71.748,00
PJ	IRPJ, CSLL, PIS, COFINS (carga efetiva de aprox. 11,33%)	~ R\$ 2.832,50	~ R\$ 33.990,00

A partir de 2026

PF	IRPF + IBS/CBS (~35,9%)	~ R\$ 8.975,00	~ R\$ 107.700,00
PJ	IRPJ/CSLL/IBS/CBS (~19,28%)	~ R\$ 4.820,00	~ R\$ 57.840,00

Diferença entre 2025 e 2026

PF	A PESSOA FÍSICA do exemplo pagará a mais de impostos	R\$ 2.996,00	R\$ 35.952,00
PJ	A PESSOA JURÍDICA do exemplo pagará a mais de impostos	R\$ 1.987,50	R\$ 23.850,00

Na estrutura adequada você pode pagar quase a metade de impostos que pagaria.

Conhecer as possibilidades pode gerar uma economia anual equivalente a dois meses de aluguéis.



O Plano de Ação

Não Espere 2026 Chegar.
A Hora de Agir é **AGORA** ●

A diferença entre os proprietários que vão lucrar mais e os que vão perder dinheiro com a Reforma Tributária está em uma palavra: **ANTECIPAÇÃO**. A Cruz Cardoso desenvolveu um método de análise para te dar clareza e poder de decisão.

Quem Somos

Por que a Cruz Cardoso é a parceira certa para o seu patrimônio?

Em um cenário de mudanças, você não precisa de mais informações. Você precisa de DIREÇÃO. A Cruz Cardoso Contabilidade não é apenas uma executora de tarefas fiscais. Somos estrategistas, dedicados a encontrar o caminho mais seguro e rentável para os seus investimentos imobiliários.

Com anos de experiência no mercado e uma parceria sólida com especialistas jurídicos, oferecemos mais do que contabilidade: oferecemos paz de espírito.

Depoimento: "Desde que a Cruz Cardoso assumiu a gestão dos meus imóveis, minha organização financeira mudou. A análise que fizeram me economizou um dinheiro que eu nem sabia que estava perdendo."

- **Cliente Satisfeito**

Não deixe seu lucro ao acaso. Agende sua Análise **agora mesmo.**

CLIQUE AQUI E ENTRE EM CONTATO



(61) 3550 - 4571



contato@cruzcardoso.com.br



www.cruzcardoso.com



@cruzcardosocontabilidade



Glossário e Contatos

- **Holding Patrimonial:** Pense nela como uma 'empresa-cofre' criada para administrar e proteger seus imóveis, trazendo vantagens tributárias e facilitando a sucessão para herdeiros.
- **IBS/CBS (IVA Dual):** Os novos impostos sobre o consumo que substituirão PIS, COFINS, IPI, ICMS e ISS. A locação de imóveis por PJ será tratada como um serviço sujeito a eles.
- **Emenda Constitucional (EC 132/2023):** A lei que alterou a Constituição e deu o pontapé inicial para a Reforma Tributária.
- **PLP 68/2024:** O Projeto de Lei Complementar que está detalhando as regras do jogo dos novos impostos, definindo quem paga, quanto paga e como paga.
- **LC 214/2025:** A Lei Complementar que sancionou a PLP 68/2024.

Para Saber Mais:

- **Acompanhe o status da Reforma:** [Site do Congresso Nacional]
- **Consulte a legislação:** [Portal da Legislação - Planalto]

CLIQUE AQUI E ENTRE EM CONTATO



Raio-X do Seu Aluguel:

O que a Reforma Tributária REALMENTE significa para o seu bolso.



Sua tranquilidade imobiliária começa aqui.