HIPER SERVIÇOS DE APOIO EMPRESARIAL
CONTÁBIL - FISCAL - PREVIDENCIÁRIO - AUDITORIA

COMUNICADO · 04/11/2026

COMUNICADO TÉCNICO-OPERACIONAL

Condomínios vão emitir nota fiscal a partir de 1º de dezembro

Cotas e demais receitas condominiais passam a ser documentadas por NFS-e. Para síndicos, conselhos e administradoras de condomínios residenciais, comerciais e mistos.

Prezados clientes,

A Hiper Serviços informa que, com a implementação da **Reforma Tributária do Consumo**, foram criadas novas exigências de documentação fiscal eletrônica para os condomínios edilícios, inclusive sobre as cobranças de cotas e demais valores condominiais. Pelo **Ato Conjunto RFB/CGIBS nº 4/2026** (art. 1º, III, "f"), a emissão da **NFS-e** nessas operações começa em **1º de dezembro de 2026**.

01/12/2026
Início da emissão de NFS-e sobre cotas e demais receitas do condomínio.

30/11/2026
Data-limite para concluir as providências de adequação.

99.05.01
Código previsto na Nota Técnica nº 009 da NFS-e para valores cobrados por condomínio.

O que entra na nota

As cobranças e receitas devem ser identificadas e classificadas separadamente, conforme a natureza:

- **Cotas ordinárias**, destinadas ao rateio das despesas comuns.
- **Cotas extraordinárias e contribuições específicas**, inclusive chamadas adicionais e fundos.
- **Encargos das cobranças**, como descontos, acréscimos e outros valores.
- **Receitas obtidas com terceiros**, como locação ou cessão de espaços, exploração de áreas comuns e publicidade.

> **Atenção:** o enquadramento das receitas de terceiros deve ser analisado caso a caso. Nem toda receita do condomínio usa o mesmo código ou recebe o mesmo tratamento tributário.

Emitir nota não é pagar imposto novo

A obrigação de emitir a nota não cria, por si só, imposto sobre as cotas. Pela **LC nº 214/2025, art. 26, I**, o condomínio, em regra, **não é contribuinte do IBS e da CBS**. O simples rateio das despesas comuns também não é serviço sujeito ao ISS, e a NFS-e não autoriza destacar esse imposto.

Duas situações exigem atenção:

1. Se o condomínio **optar pelo regime regular** do IBS e da CBS, há incidência sobre taxas e valores cobrados de condôminos e de terceiros.
2. Sem essa opção, se as taxas cobradas dos condôminos forem **menos de 80% da receita total**, pode haver incidência sobre operações com bens e serviços (art. 26, § 2º, com redação da LC nº 227/2026).

Como a emissão vai funcionar

O condomínio, diretamente ou pela administradora, deve preparar cadastros, financeiro e fiscal para emitir no padrão nacional:

- CNPJ e dados cadastrais do condomínio.
- Condômino ou responsável pela unidade, com CPF ou CNPJ, quando exigido.
- Identificação da unidade e do imóvel.
- Competência, composição dos valores, descontos, acréscimos e total.
- Classificação fiscal e informações de IBS/CBS, conforme a condição do condomínio.
- Conciliação entre nota, boleto, recebimento e escrituração.

> **O boleto continua.** Ele segue como instrumento de cobrança; a NFS-e é o documento que informa a operação. Prepare-se para individualizar as cobranças por unidade e condômino e conciliar cada nota com o boleto emitido.

O que fazer até 30 de novembro

1. Atualizar o cadastro do condomínio, com CNPJ e dados do responsável legal.
2. Revisar o cadastro de unidades, proprietários, condôminos e responsáveis.
3. Separar cotas ordinárias, extraordinárias, fundos e receitas de terceiros.
4. Conferir boletos, competências, critérios de rateio e valores cobrados.
5. Verificar o credenciamento e o acesso ao ambiente de emissão da NFS-e.
6. Ajustar os sistemas da administradora e a rotina de emissão, conciliação e arquivo.
7. Validar código fiscal, preenchimento e situação tributária antes da primeira nota.

Síndico e administradora. Cabe ao síndico, como representante legal, organizar as informações e definir os responsáveis pela nova rotina. A administradora, quando cuida do faturamento e da cobrança, avalia os ajustes de sistema. Deixem por escrito quem emite, como tratar receitas especiais e como integrar com a contabilidade, para evitar notas duplicadas, omissões e divergências.

E a dispensa de que se fala no setor?

Há entendimentos no setor de que condomínios que apenas rateiam despesas estariam dispensados da NFS-e, por não serem contribuintes do IBS e da CBS. Essa leitura não afasta a obrigação criada pelo **Decreto nº 12.955/2026** (art. 115, VI, "d"), que inclui expressamente os condomínios edilícios. O § 2º do mesmo artigo admite que um ato conjunto crie dispensas, mas **até a data deste comunicado não identificamos dispensa geral formalizada.**

> **Nossa recomendação:** manter a preparação para 1º de dezembro, sem presumir dispensa automática, e avaliar cada condomínio individualmente. Notícias e interpretações setoriais, sozinhas, não equivalem a uma dispensa legal. Emitir a NFS-e também não significa reconhecer incidência de IBS, CBS ou ISS sobre o rateio.

A Hiper ajuda. Nossa equipe analisa o enquadramento tributário do seu condomínio e orienta a implantação dos procedimentos administrativos, contábeis e fiscais para emitir as notas corretamente.

Falar com a Hiper no WhatsApp | Visitar hiperservicos.com.br

HIPER SERVIÇOS DE APOIO EMPRESARIAL
CONTÁBIL - FISCAL - PREVIDENCIÁRIO - AUDITORIA

Hiper Serviços de Apoio Empresarial · Av. Rio Branco, 185, salas 618 a 621, Centro, Rio de Janeiro
(21) 3804-8150 · WhatsApp (21) 97199-6499 · hiperservicos.com.br

Fundamentação: EC nº 132/2023; LC nº 214/2025, art. 26, com alterações da LC nº 227/2026; Decreto nº 12.955/2026, arts. 112, 115 e 116; Ato Conjunto RFB/CGIBS nº 4/2026, art. 1º, III, "f"; Nota Técnica nº 009 da NFS-e, v. 1.01, e Ato Técnico Conjunto RFB/CGIBS nº 7/2026; LC nº 116/2003. Informativo; cada caso deve ser avaliado individualmente. Você recebe este e-mail por ser cliente ou contato da Hiper.