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

COMUNICADO · 09/11/2026

COMUNICADO TÉCNICO-OPERACIONAL

Locação de bens móveis passa a exigir nota fiscal em 1º de dezembro

Para empresas do Lucro Presumido e do Lucro Real que alugam máquinas, equipamentos, veículos, mobiliário e outros bens móveis.

Prezados clientes,

A Hiper Serviços informa que, com a implementação da **Reforma Tributária do Consumo**, as operações de **locação de bens móveis** passam a integrar o conjunto de operações sujeitas à documentação fiscal eletrônica do **IBS** e da **CBS**. O **Ato Conjunto RFB/CGIBS nº 4/2026** (art. 1º, III, "g") fixa o início da obrigatoriedade da **NFS-e** para essas locações em **1º de dezembro de 2026**, ressalvadas as operações com tratamento específico de serviço sujeito ao ISS.

O comunicado se destina especialmente às **pessoas jurídicas que alugam bens móveis**, tributadas pelo Lucro Presumido ou pelo Lucro Real. As optantes pelo Simples Nacional têm cronograma próprio, explicado mais abaixo.

01/12/2026
Início da NFS-e nas locações de bens móveis.

Sem ISS
A locação pura não paga ISS.

99.04.01
Código nacional da locação de bens móveis.

Quais locações entram

Em regra, as **locações puras**: o bem é disponibilizado ao locatário mediante remuneração, sem que a operação seja, na essência, uma prestação autônoma de serviços. A nota vale para locatário pessoa jurídica ou física, com pagamento mensal, periódico ou eventual.

- Máquinas, ferramentas e equipamentos industriais ou de construção.
- Equipamentos de informática, áudio, vídeo, fotografia e tecnologia.
- Veículos e outros bens móveis cedidos sem serviço de transporte ou de condução.
- Mobiliário, estruturas, aparelhos, utensílios e demais equipamentos de uso temporário.

> **O contrato real vale mais que o nome.** Locação com operador, montagem, manutenção, transporte ou assistência técnica deve ser analisada à parte. Não classifique uma operação mista como locação pura.

A nota não traz ISS

A nova obrigação documental **não significa cobrança de ISS** sobre a locação pura de bens móveis: continua valendo a **Súmula Vinculante nº 31 do STF**. A NFS-e registra uma operação alcançada pelo IBS e pela CBS, e não um serviço tributável pelo ISS.

Use o **código de tributação nacional 99.04.01** ("Locação de Bens Móveis"), sem destaque de ISS. Não substitua esse código por códigos genéricos de serviço. No Município do Rio de Janeiro, a NFS-e de padrão nacional já é rotina desde janeiro de 2026; para a locação, confira também a habilitação do CNPJ e a disponibilidade da funcionalidade no Emissor Nacional.

O que vai na nota

- CNPJ e dados cadastrais da empresa locadora.
- CNPJ ou CPF, nome e dados cadastrais do locatário.
- Descrição e identificação dos bens locados (grupo "bensMoveis" da Nota Técnica 009).
- Contrato, período de uso, competência e informações comerciais.
- Valor da locação, descontos e demais componentes, quando exigidos.
- Código 99.04.01 e informações de IBS e CBS, quando previstas.

Uma nota por locatário, contrato e período. Como controle preventivo, recomendamos individualizar a emissão e conciliar com os valores faturados e recebidos. Só consolide bens, contratos ou cobranças numa única NFS-e quando o leiaute e as regras permitirem. Fatura, recibo, boleto e contrato continuam úteis como documentação comercial, mas não substituem a NFS-e.

Tributação e transição em 2026

- A nova nota **não altera**, sozinha, a apuração de IRPJ, CSLL, PIS e COFINS sobre as receitas de locação no Lucro Presumido ou Real.
- 2026 é ano de **testes do IBS e da CBS**: cumprir as obrigações acessórias é condição para a dispensa de recolhimento desses tributos no período.
- Emitir o documento **não é cobrança automática** de tributo novo. Para 2027 em diante, o tratamento será reavaliado conforme o cronograma da CBS e do IBS.

SITUAÇÃO	ORIENTAÇÃO
Lucro Presumido e Lucro Real	NFS-e obrigatória nas locações de bens móveis a partir de 01/12/2026.
Simples Nacional	Exigências documentais deste cronograma a partir de 01/01/2027 (§ 1º do art. 1º do Ato Conjunto nº 4/2026). Não confundir com o uso obrigatório do Emissor Nacional desde 01/11/2026 por ME e EPP que prestam serviços (Resolução CGSN nº 191/2026).
Remessa e retorno do bem	A NFS-e registra a receita da locação. A circulação física pode exigir NF-e e controles próprios, conforme a legislação estadual.

O que fazer até 30 de novembro

1. Atualizar a relação dos bens móveis disponíveis para locação, com identificação e características.
2. Conferir os contratos vigentes, valores, condições de cobrança e períodos.
3. Atualizar o cadastro dos clientes: CNPJ, CPF e demais dados.
4. Verificar o acesso ao Emissor Nacional da NFS-e e a habilitação do CNPJ.
5. Validar o código 99.04.01 e os campos do grupo de bens móveis.
6. Adequar faturamento, cobrança, controle patrimonial e escrituração.
7. Separar a receita da locação pura dos serviços contratados em conjunto.
8. Testar a emissão e guardar contratos, recibos e comprovantes.

A Hiper ajuda. Nossa equipe analisa os seus contratos, acompanha as atualizações do Emissor Nacional e orienta toda a operação para a sua empresa emitir a NFS-e das locações a partir de 1º de dezembro.

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; Decreto nº 12.955/2026 e Resolução CGIBS nº 6/2026; Ato Conjunto RFB/CGIBS nº 4/2026 (art. 1º, III, "g", e § 1º) e nº 5/2026; Notas Técnicas da NFS-e nº 007/2026 e nº 009/2026; LC nº 116/2003 e Súmula Vinculante nº 31 do STF; Resolução CGSN nº 191/2026. Informativo; cada caso deve ser avaliado individualmente. Você recebe este e-mail por ser cliente ou contato da Hiper.