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

COMUNICADO · 04/11/2026

COMUNICADO TÉCNICO-OPERACIONAL

Aluguel de imóvel próprio passa a exigir nota fiscal em 1º de dezembro

Para empresas locadoras do Lucro Presumido e do Lucro Real, com imóveis próprios alugados a pessoas jurídicas ou físicas.

Prezados clientes,

A Hiper Serviços informa que, com a implementação da **Reforma Tributária do Consumo**, passou a ser obrigatória a emissão de documento fiscal eletrônico em operações que antes não exigiam nota de serviços, entre elas a **locação de bens imóveis próprios**. Pelo **Ato Conjunto RFB/CGIBS nº 4/2026**, a emissão da **NFS-e** nessas operações começa em **1º de dezembro de 2026**.

O comunicado se destina especialmente às **empresas patrimoniais e administradoras de bens próprios**, tributadas pelo Lucro Presumido ou pelo Lucro Real, estabelecidas no Município do Rio de Janeiro.

01/12/2026
Início da emissão de NFS-e sobre aluguéis de imóveis próprios.

Sem ISS
A locação pura de imóvel próprio não é serviço tributável pelo ISS.

PJ e PF
Vale para locatário pessoa jurídica ou pessoa física.

Por que a nota passa a ser obrigatória

A locação imobiliária entrou no campo de incidência do **IBS e da CBS**, criados pela EC nº 132/2023 e regulamentados pela LC nº 214/2025. A partir de 1º de dezembro, as receitas da exploração de imóveis próprios devem ser documentadas por NFS-e, no padrão do sistema nacional, seja o locatário pessoa física ou jurídica.

> **A nota não traz ISS.** A locação de imóvel não se confunde com prestação de serviço. A NFS-e deve usar a classificação própria da locação, **sem destaque de ISS**. Serviços autônomos, distintos da locação, devem ser examinados separadamente.

O que vai na nota

- CNPJ e dados cadastrais da empresa locadora.
- CNPJ do locatário pessoa jurídica ou CPF do locatário pessoa física.
- Identificação do imóvel, conforme os campos do leiaute vigente.
- Valor da locação.
- Competência e demais dados exigidos.
- Classificação fiscal da locação imobiliária, sem ISS.
- Informações de IBS e CBS, quando exigíveis.

> **Atenção:** códigos fiscais, periodicidade, regras de agrupamento e funcionalidades disponíveis devem ser validados antes da primeira emissão.

Uma nota por locatário e contrato. Como controle inicial, recomendamos emitir a NFS-e individualizada por locatário e por operação. Se o mesmo locatário tiver contratos de imóveis diferentes, a consolidação deve ser examinada conforme as regras técnicas. Não consolide operações de locatários distintos sem previsão expressa na regulamentação.

O que não muda em 2026

- A nova obrigação documental **não altera o regime de apuração do IRPJ e da CSLL** no Lucro Presumido.
- Até **31/12/2026**, seguem as regras atuais para as receitas de locação, inclusive de **PIS e COFINS**, respeitada a transição.
- A emissão da NFS-e, sozinha, **não é fundamento para cobrar ISS** sobre locação pura.
- As informações de IBS e CBS seguem as regras específicas de implantação previstas para 2026.

O que fazer até 30 de novembro

1. Atualizar o cadastro dos imóveis próprios destinados à locação.
2. Conferir os contratos de locação e os valores.
3. Atualizar CNPJ, CPF e demais dados dos locatários.
4. Identificar competências, vencimentos e condições de pagamento.
5. Verificar o acesso e a habilitação no Emissor Nacional da NFS-e.
6. Adequar os controles de faturamento, cobrança e escrituração.
7. Validar códigos fiscais e regras de preenchimento.
8. Guardar contratos, recibos e comprovantes como documentação complementar.

> **Contratos assinados antes da reforma.** Contratos de locação celebrados antes da publicação da LC nº 214/2025 podem se enquadrar em regime específico de IBS/CBS, inclusive com possibilidade de **alíquota de 3,65%**, pelas disposições transitórias. Depende da análise individual de datas, prazos e condições: não aplique sem avaliação técnica.

Comece agora

Recomendamos que as empresas patrimoniais e administradoras de bens próprios iniciem já a adequação, mantendo controles contratuais, financeiros e contábeis que conciliem os valores faturados, recebidos e escriturados. A Hiper Serviços acompanha as atualizações normativas e técnicas para as empresas do Município do Rio de Janeiro.

A Hiper ajuda. Nossa equipe está pronta para orientar e implementar toda a operação, para que sua empresa emita a NFS-e das locações no menor prazo possível.

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; LC nº 116/2003; Ato Conjunto RFB/CGIBS nº 4/2026; Nota Técnica nº 009 da NFS-e, versão vigente. Informativo; cada caso deve ser avaliado individualmente. Você recebe este e-mail por ser cliente ou contato da Hiper.