

— INFORMATIVO • DIREITO CONDOMINIAL

Reforma tributária *e os condomínios*

O que a nova tributação sobre o consumo (IBS e CBS) muda para condomínios edilícios: quando o prédio paga, quando não paga, o custo dos serviços e o que fazer desde já.

Para síndicos, conselhos, administradoras e condôminos

Base normativa: Lei Complementar nº 214/2025, com as alterações da Lei Complementar nº 227/2026

Outubro de 2026

marsaioli.adv.br

A cota condominial continua fora, *mas o condomínio sente a reforma*

A reforma tributária substitui PIS, Cofins, ICMS e ISS por dois tributos sobre bens e serviços: a **CBS**, federal, e o **IBS**, de estados e municípios. Para os condomínios, a lei manteve o principal: a cota paga pelos condôminos não é tributada. Ainda assim, o preço dos serviços contratados muda, receitas com terceiros podem passar a pagar imposto e novas obrigações de documento fiscal começam já em dezembro de 2026.

— EM RESUMO

- 1** Em regra, o condomínio edilício não é contribuinte do IBS e da CBS. A cota condominial é rateio de despesas, não venda de serviço.
- 2** Se as cotas forem menos de 80% da receita total, as operações com terceiros (antena, publicidade, cessão de espaços) passam a ser tributadas.
- 3** O condomínio pode optar pelo regime regular: toma crédito nas compras, mas passa a tributar todas as taxas, inclusive as cotas.
- 4** Mesmo sem ser contribuinte, o condomínio paga a conta no preço dos serviços terceirizados. A pressão começa em 2027.

— 01 • O NOVO SISTEMA

Dois tributos *e uma transição longa*

O IBS e a CBS formam um IVA dual: incidem sobre praticamente todas as operações com bens e serviços, são calculados "por fora" (destacados no documento fiscal) e não são cumulativos. Quem é contribuinte abate o tributo pago nas compras do tributo devido nas vendas. É essa lógica do crédito que explica quase tudo o que muda para o condomínio.

2026

Ano de teste

CBS de 0,9% e IBS de 0,1% destacados nos documentos fiscais. Quem cumpre as obrigações acessórias fica dispensado do recolhimento.

2027

CBS plena

PIS e Cofins deixam de existir. É quando o custo dos serviços contratados começa a mudar de verdade.

2029–32

Transição do IBS

ICMS e ISS caem para 90%, 80%, 70% e 60%, e o IBS sobe na mesma medida.

2033

Modelo completo

ICMS e ISS são extintos. IBS e CBS passam a valer integralmente.

O condomínio *não é contribuinte*

A Lei Complementar nº 214/2025 coloca o condomínio edilício na lista dos que **não são contribuintes** do IBS e da CBS ([art. 26, I](#)). A razão é a natureza da cota: ela divide entre os condôminos as despesas das áreas comuns. Os condôminos não compram nada do condomínio, apenas repartem a conta. A LC nº 227/2026, que revisou a lei, manteve essa estrutura.

A exceção expressa é a **importação**. Ao contratar serviço do exterior (software, armazenamento em nuvem, licenças), o condomínio pode ser contribuinte mesmo sem ter optado por nada ([art. 26, caput](#)).

O outro lado da moeda

Não ser contribuinte também significa não tomar crédito. O IBS e a CBS embutidos nos serviços e produtos que o condomínio compra viram custo definitivo e são repassados aos condôminos pela cota.

Três situações possíveis *para o mesmo prédio*

O enquadramento depende de duas coisas: quanto da receita vem dos próprios condôminos e se o condomínio escolheu entrar no regime regular.

A

Só rateio

QUANDO

As cotas e demais valores pagos pelos condôminos somam **80% ou mais** da receita total, e não houve opção.

EFEITO

Não recolhe IBS nem CBS e não toma crédito. É o caso da maioria dos residenciais.

LC 214/2025, art. 26, I

B

Receita relevante com terceiros

QUANDO

Não houve opção e as cotas ficam **abaixo de 80%** da receita total.

EFEITO

Recolhe IBS e CBS **só sobre as operações com terceiros**. A cota continua fora. O crédito é proporcional à receita tributada sobre a receita total.

LC 214/2025, art. 26, § 2º, II

C

Optante pelo regime regular

QUANDO

Por **decisão do condomínio**, qualquer que seja a composição da receita.

EFEITO

Tributa **todas as taxas e valores** cobrados de condôminos e de terceiros, inclusive cotas ordinárias e extraordinárias. Em troca, toma crédito sobre as compras.

LC 214/2025, art. 26, § 1º, I, e § 2º, I

Uma antena pode *mudar o enquadramento*

A conta compara o que os condôminos pagam (taxas e demais valores condominiais) com a receita total do condomínio. A incidência começa quando as cotas ficam **abaixo** de 80%. Com exatamente 80%, o condomínio continua fora. As receitas típicas com terceiros são:

Cessão de telhado ou fachada para antenas

Publicidade em fachada e elevadores

Locação de salão a não condôminos

Estacionamento e vagas para terceiros

Minimercado e máquinas de venda

EXEMPLO MENSAL	CONDOMÍNIO 1	CONDOMÍNIO 2
Cotas pagas pelos condôminos	R\$ 100.000	R\$ 100.000
Antena e publicidade	R\$ 15.000	R\$ 30.000
Receita total	R\$ 115.000	R\$ 130.000
Participação das cotas	87,0%	76,9%
Resultado	Fora da incidência	Tributa os R\$ 30.000 de terceiros

No Condomínio 2, as cotas de R\$ 100.000 continuam sem tributação. O IBS e a CBS alcançam só a receita com terceiros, e o condomínio passa a ter crédito proporcional ($30.000 \div 130.000$, cerca de 23%) sobre o tributo das compras.

Ponto em aberto

A lei não diz em que período a proporção é medida (mês, trimestre ou ano) nem detalha o que compõe a "receita total". Até a regulamentação esclarecer, acompanhe a proporção mês a mês e no acumulado do ano, sobretudo antes de assinar um contrato novo com terceiro.

Vale a pena optar *pelo regime regular?*

A opção troca o direito ao crédito pela tributação de tudo o que o condomínio cobra. Ela é integral: não dá para tributar só as receitas com terceiros e deixar as cotas de fora. Quem decide se compensa é o perfil de quem paga a cota.

— RESIDENCIAL

Os condôminos são consumidores finais e não aproveitam crédito. A opção acrescenta IBS e CBS sobre as cotas, descontados os créditos das compras, e **tende a encarecer a taxa**. Na maioria dos casos, não compensa.

— COMERCIAL E CORPORATIVO

Se os condôminos são empresas no regime regular, podem tomar crédito do tributo destacado na cota. O condomínio, por sua vez, recupera o tributo dos serviços. **A cadeia pode ficar neutra ou até ganhar**. Exige simulação.

Antes de decidir

- **Permanência:** quem recebeu ressarcimento de créditos no ano corrente ou no anterior não pode sair do regime (art. 41, §§ 5º e 6º). Os regulamentos exigem permanência mínima de 12 meses, e a saída só produz efeito a partir de 1º de janeiro do ano seguinte.
- **Custo de conformidade:** apuração mensal, emissão de documento fiscal de todas as cobranças, contabilidade separada e sistemas adaptados.
- **Crédito só com o tributo pago:** o crédito nas compras depende de documento fiscal idôneo e da extinção do débito pelo fornecedor.
- **Natureza da cota ainda em discussão:** não está definido se a cota do optante segue as regras gerais ou o regime de bens imóveis (com alíquota reduzida). Isso altera a conta.
- **Unidades alugadas:** quando o inquilino paga a cota, ainda não está claro quem é o adquirente com direito ao crédito, se o proprietário ou o locatário.

Decisão de assembleia

Por mudar o valor que cada condômino paga, a opção deve ser levada à assembleia com simulação numérica e parecer, e registrada em ata.

— 06 • O CUSTO

O impacto chega *pelos fornecedores*

Para o condomínio que só faz rateio, o efeito mais concreto é indireto. Os prestadores no regime regular passam a cobrar IBS e CBS, e o condomínio, sem crédito, absorve o tributo. Os itens mais sensíveis são:

Portaria e vigilância

Limpeza e conservação

Manutenção de elevadores, bombas e portões

Obras e reformas

Administradora

Contabilidade e assessoria

Softwares e aplicativos

- **Prestador do Simples Nacional** continua no Simples. O impacto tende a ser menor, mas varia de fornecedor para fornecedor.
- **Empregado próprio não sofre IBS nem CBS:** o salário fica fora da incidência (art. 6º, I, "a"). A comparação entre terceirizar e contratar diretamente muda, mas encargos e responsabilidade trabalhista continuam na conta.
- **Estimativas de mercado** falam em aumento de 2% a 7% na taxa condominial. São projeções, não números oficiais, e dependem do perfil de gastos de cada prédio.

Nota fiscal a partir de *1º de dezembro de 2026*

O Ato Conjunto RFB/CGIBS nº 4/2026 prevê a **NFS-e para a cobrança de taxas e demais valores condominiais**, e para outras receitas do condomínio, a partir de 1º de dezembro de 2026. Emitir nota não significa pagar tributo: a obrigação de documentar é separada da de recolher.

— QUEM EMITE

A leitura predominante é que emite **quem é contribuinte**: o condomínio da situação B, sobre as operações com terceiros, e o da situação C, sobre todas as cobranças. O que só faz rateio não emitiria nota da cota.

— O QUE FALTA DEFINIR

O leiaute técnico, a forma de emissão (por unidade ou consolidada) e as dispensas para quem não tem operação tributada. Confirme com a administradora e o contador **antes de dezembro**.

Além da nota

- **Cadastro e comunicação**: CNPJ em dia e acompanhamento do Domicílio Tributário Eletrônico.
- **Contabilidade segregada**: separar cotas, receitas com terceiros, ingressos que não são venda (como indenizações), compras e créditos. Sem essa separação, o risco é tributar a cota indevidamente ou deixar de recolher o que é devido.
- **Contratos com plataformas e importações**: serviços contratados do exterior podem gerar recolhimento pelo próprio condomínio.

— 08 • O CONDÔMINO QUE ALUGA

A unidade alugada *tem regras próprias*

A tributação do aluguel é do proprietário, não do condomínio, mas a dúvida chega ao síndico com frequência.

- **Quem passa a ser contribuinte**: a pessoa física cuja receita com aluguéis, no ano anterior, superou R\$ 240 mil (valor corrigido pelo IPCA) e envolveu mais de 3 imóveis distintos ([art. 251, § 1º, I](#)). Se a receita do próprio ano passar esse limite em mais de 20%, a regra vale já no mesmo ano ([art. 251, § 2º, II](#)).
- **Alíquota reduzida**: na locação, a alíquota do IBS e da CBS cai 70% ([art. 261, parágrafo único](#)).
- **Condomínio fora da base**: as despesas de condomínio não entram no valor do aluguel tributado ([art. 255, § 2º, II](#)).
- **Temporada**: locação residencial de até 90 dias seguidos, por contribuinte do regime regular, segue as regras de hotelaria ([art. 253](#)).

O que fazer *desde já*

01

Mapear todas as receitas

Separar o que vem dos condôminos do que vem de terceiros, contrato por contrato.

02

Medir a proporção das cotas

Mês a mês e no acumulado do ano, para saber a distância dos 80%.

03

Revisar contratos com terceiros

Antena, publicidade e cessão de espaços: o preço é com ou sem tributo? Quem arca com o IBS e a CBS? Há cláusula de reequilíbrio?

04

Revisar contratos com prestadores

Prever como a mudança tributária será repassada, demonstrada e negociada, sem reajuste automático sem comprovação.

05

Preparar o orçamento de 2027

Incluir cenário de aumento nos serviços terceirizados, quando a CBS passa a valer integralmente.

06

Alinhar com administradora e contador

Enquadramento, sistemas e emissão de NFS-e a partir de 1º de dezembro de 2026.

07

Avaliar a opção pelo regime regular

Se fizer sentido, sobretudo em comerciais, levar à assembleia com simulação e parecer.

08

Acompanhar a regulamentação

Período dos 80%, natureza da cota do optante e leiaute da nota ainda dependem do Comitê Gestor do IBS e da Receita Federal.

— COMO PODEMOS AJUDAR

Direito condominial *com a reforma no radar*

A Marsaioli Advogados acompanha a regulamentação da reforma e apoia síndicos, conselhos e administradoras na análise do enquadramento, na revisão de contratos e na preparação de assembleias.

MARSAIOLI
A D V O G A D O S

(13) 3228-8668

contato@marsaioli.adv.br

marsaioli.adv.br

Praça Belmiro Ribeiro, nº 5, 1º andar
Vila Mathias • Santos/SP

Aviso. Informativo de caráter geral, elaborado com base na legislação vigente em 16 de outubro de 2026. Não substitui a análise do caso concreto, e os pontos que dependem de regulamentação podem mudar. **Base normativa:** Lei Complementar nº 214/2025 (arts. 6º, 26, 41, 251, 253, 255 e 261), Lei Complementar nº 227/2026, Decreto nº 12.955/2026, Resolução CGIBS nº 6/2026 e Ato Conjunto RFB/CGIBS nº 4/2026.