

Boletim Informativo



**PAINEIRA**  
Contadores & Advogados

CRC Nº 2SP 015608/O9

(desde 1980) "Toda uma equipe a seu serviço"

011- 22808877 9 8032-8696

www.paineiracontabilidade.com.br • paineira@paineiracontabilidade.com.br

**Direção: Helio Batista dos Santos – Alexandre Batista dos Santos**  
Informativo Semanal Nº 796 Ano XVIII 08 de dezembro de 2025

## Boa Semana!

### VEJA O QUE MUDA NAS NOTAS FISCAIS COM A REFORMA TRIBUTÁRIA EM 2026:

A Receita Federal publicou a nota técnica 2025.002-RTC, versão 1.33, que redefine a estrutura da Nota Fiscal Eletrônica (NF-e) e da NFC-e para permitir o início da fase de testes da reforma tributária do consumo a partir de 1º de janeiro de 2026. A atualização foi necessária para adequar os documentos fiscais à criação do IBS - Imposto sobre Bens e Serviços, da CBS - Contribuição sobre Bens e Serviços e do Imposto Seletivo, previstos na LC 214/25.

A nota técnica estabelece novos campos, grupos e regras de validação para que os contribuintes possam informar IBS e CBS por item, além de eventos específicos que serão utilizados na apuração assistida dos tributos. Apesar de o preenchimento ser obrigatório conforme a legislação, a Receita e o Encat esclarecem que, no início da fase de testes, a ausência dessas informações não resultará na rejeição da nota fiscal, pois as validações técnicas serão ativadas de forma gradual.

O documento segue diretrizes gerais já anunciadas pela Receita Federal e pelo Comitê Gestor do IBS, segundo as quais o ano de 2026 será dedicado à adaptação operacional, sem recolhimento do IBS e da CBS, ainda que os valores sejam destacados nas notas. Para declarações vinculadas a regimes específicos e documentos fiscais emitidos por plataformas digitais, a obrigatoriedade será aplicada à medida que os sistemas forem disponibilizados.

A nota introduz ainda um novo código de classificação tributária aplicável a cada item da nota e cria finalidades específicas de emissão - nota de débito e nota de crédito - destinadas a ajustes posteriores nos valores tributários. Também foram incluídos 19 novos eventos, como comunicação de perda, alteração de previsão de entrega, destinação final de mercadorias e solicitações de crédito.

O cronograma prevê que, ao longo de 2025, os ambientes autorizadores estaduais e federais concluem a adaptação dos sistemas. Em janeiro de 2026, contribuintes já deverão emitir NF-e e NFC-e com os campos de IBS e CBS, mesmo que sem validação obrigatória. As regras passam a produzir efeitos tributários apenas em 2027, no caso de contribuintes do Simples Nacional e pessoas físicas sujeitas à incidência dos novos tributos. Para estas últimas, está prevista a exigência de inscrição no CNPJ a partir de julho de 2026, exclusivamente para fins de apuração.

A NT também antecipa que a nova versão do DANFE, com a representação gráfica dos tributos, será publicada posteriormente, em documento específico.

### REFORMA TRIBUTÁRIA E IMÓVEIS: IMPACTO NO ALUGUEL, CURTA TEMPORADA E COMPRA E VENDA: Empresas imobiliárias

Corretoras, administradoras de locação e empresas de intermediação imobiliária também entram no escopo do IVA dual e devem ter aumento na carga tributária em seus negócios. O setor das incorporadoras e construtoras de grande porte também poderá conviver com cargas mais elevadas quando migrar para o regime regular de cobrança de IBS/CBS.

Impactos para empresas imobiliárias

**Empresas afetadas:** Corretoras de imóveis Administradoras de locação; Empresas de intermediação; Incorporadoras e construtoras Tendência geral: aumento da carga tributária no regime regular de IBS/CBS.

Principais desafios: adaptação de sistemas, maior controle contábil, planejamento tributário contínuo e reforço de governança.

#### Quem fica de fora

A nova regra define que pessoas físicas que tenham até três imóveis alugados e renda anual inferior a R\$

240 mil não se tornarão automaticamente contribuintes do IBS/CBS.

Isso significa que muitos proprietários de apartamentos ou casas para aluguel, especialmente se mantiverem locações simples, continuarão fora da cobrança desses novos tributos.

A reforma prevê mecanismos fiscais para proteger moradias de baixo valor. A Lei Complementar 214/2025 institui o "reduzidor social" para vendas residenciais e locações populares — por exemplo, dedução de até R\$ 600 por mês da base tributável para locação residencial.

Segundo a própria Lei Complementar 214/2025, certas transações imobiliárias não serão tributadas por IBS/CBS: permutas sem torna, transmissões de garantia e algumas operações de fundos patrimoniais estão entre essas exceções.

FONTE: MIGALHAS-TOTVS-ECONET-IOB-RFB-PRÁTICA-NOTIFICONFISC

## Frase da Semana:

**Que o brilho deste tempo aqueça seu coração e inspire novas conquistas.**



**Boas Festas!**

Adaptação e Arte: Débora Amorim