



Visão do Direito



Kiko Omena

Advogado, especialista em direito tributário do escritório Veloso de Melo

A Reforma Tributária e a tributação dos aluguéis

A Reforma Tributária aprovada pela Emenda Constitucional 132/2023 e detalhada pela Lei Complementar 214/2025 inaugura um dos capítulos mais relevantes das últimas décadas para o mercado imobiliário. Ao redefinir a lógica de tributação das operações econômicas, o novo sistema produziu efeito direto sobre a locação de imóveis, que deixa de ser tratada, exclusivamente, como rendimento de natureza patrimonial e passa, em determinadas hipóteses, a ser tributada como atividade econômica habitual.

Até então, os aluguéis geravam apenas a incidência de Imposto de Renda — IRPF para pessoas físicas ou IRPJ para pessoas jurídicas. A introdução do Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) e da Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS), porém, altera substancialmente essa dinâmica. A locação pode, agora, ser equiparada a prestação de serviços quando houver habitualidade, caracterizando fato gerador dos novos

tributos sobre consumo.

ALC 214/2025 estabeleceu critérios objetivos para definir quando um locador passa a ser tratado como agente econômico. São eles: possuir mais de três imóveis alugados simultaneamente; ou auferir receita bruta anual superior a R\$ 240 mil. O enquadramento em qualquer desses critérios já é suficiente para atrair a incidência de IBS e CBS, independentemente de estrutura empresarial formal ou profissionalização da atividade. Essa mudança atinge, especialmente, pessoas físicas que, até então, lidavam com uma rotina tributária simplificada, restrita à apuração anual do IRPF.

Com a reforma, a carga tributária pode superar 35% ou até ultrapassar 40% da renda bruta, dependendo da faixa de IR e da base de cálculo adotada. Isso decorre da estimativa de alíquota combinada de cerca de 26,5% para IBS/CBS — sendo, aproximadamente, 18% referentes ao IBS e 8,5% à CBS. Somada ao IRPF progressivo, a tributação pode se tornar significativamente superior àquela tradicionalmente aplicada às

pessoas jurídicas.

Nesse contexto, instala-se uma contradição entre o discurso de simplificação e o efeito prático observado. Embora a unificação dos tributos e a adoção da não cumulatividade tenham sido justificadas como medidas de racionalização, a realidade impõe maior burocracia ao contribuinte, que passa a lidar com declarações periódicas, novos cadastros e sistemas de apuração complexos.

A partir deste ano, inicia-se a transição para esse novo modelo. É essencial que locadores reavaliem sua estrutura operacional, seus contratos e sua exposição tributária. Em muitos casos, a constituição de pessoa jurídica pode ser mais vantajosa, seja por permitir enquadramento em regimes com menor carga, seja por possibilitar melhor organização patrimonial.

Além disso, contratos de locação — especialmente comerciais — devem ser revisados. Cláusulas de repasse de tributos, reajustes e responsabilidades precisam refletir o novo ambiente

regulatório, garantindo segurança jurídica para ambas as partes. Para locações residenciais, o desafio será equilibrar a impossibilidade de repasse integral da carga tributária com a manutenção da atratividade do imóvel.

A Reforma Tributária, portanto, não apenas altera a forma de recolhimento dos tributos, mas ressignifica o próprio enquadramento jurídico da atividade de locação. O três que antes era visto como mero investimento ou complemento de renda passa a ser considerado, em muitos casos, uma atividade empresarial tributável.

Para contribuintes com múltiplos imóveis ou receitas expressivas, o aumento de complexidade e de carga fiscal é inevitável, tornando indispensável um planejamento tributário cuidadoso, criterioso e antecipado. O momento exige análise de impacto, reestruturação, busca por alternativas legais e acompanhamento contínuo da evolução normativa. Mais do que nunca, o planejamento tributário deixa de ser uma opção e se transforma em verdadeira necessidade estratégica.

Visão do Direito



Anna Lucia Berardinelli Castello Branco

Sócia de Ativos Digitais, Blockchain e Web3 do Villemor Amaral Advogados

Novo marco dos criptoativos: maturidade regulatória em tempos de desconfiança

Em 2 de fevereiro, entram em vigor as novas regras do Banco Central para o mercado de criptoativos. As Resoluções 519, 520 e 521 encerram um ciclo prolongado de incerteza regulatória e inauguram uma fase de supervisão efetiva. Em um momento marcado por episódios recentes que abalaram a confiança no sistema financeiro tradicional, como os casos Reag e Banco Master, é natural que o regulador tenha optado por um modelo mais conservador e rigoroso.

Nesse contexto, a discussão já não gira em torno da necessidade de regulação. Esse ponto está superado. A questão relevante é outra: o desenho adotado foi equilibrado? Do ponto de vista institucional, o avanço é inegável. O Brasil passa a tratar os criptoativos como parte integrante do sistema financeiro, abandonando a lógica de exceção que predominou nos últimos anos. Isso gera previsibilidade, fortalece a capacidade de supervisão estatal e responde a uma demanda legítima da sociedade por maior controle, especialmente após episódios que reacenderam o debate sobre governança e gestão de riscos no setor financeiro.

O debate se aprofunda quando analisamos os efeitos econômicos do modelo escolhido. Os requisitos de capital mínimo foram fixados em

patamares muito superiores aos inicialmente propostos pelo próprio Banco Central durante a fase de consulta pública. O resultado prático é um mercado “nívelado por cima”. Grandes bancos e fintechs já capitalizadas passam a operar com relativa tranquilidade, enquanto startups, empresas em fase inicial e projetos inovadores enfrentam barreiras relevantes de entrada.

Em um país que precisa estimular inovação e competição, esse movimento merece reflexão. É compreensível que, diante de falhas graves de governança no sistema financeiro tradicional, o regulador tenha endurecido. Ainda assim, existe o risco de que o remédio seja mais forte do que a doença, produzindo concentração de mercado e reduzindo a diversidade de modelos de negócio, o que, no médio prazo, pode afetar a própria dinâmica concorrencial do setor.

Outro ponto sensível está no endurecimento das regras de compliance. O Brasil adotou uma das versões mais rigorosas da chamada travel rule, inclusive mais severa do que a europeia prevista no MiCA. As transações passam a exigir ampla identificação das partes, inclusive em operações realizadas com carteiras próprias, as chamadas self-custody.

A luz do contexto recente, esse movimento é compreensível. Casos como REAG e Banco Master reforçaram a percepção de que falhas de

controle geram custos sistêmicos elevados. O regulador respondeu com mais rastreabilidade e maior rigor informacional. O risco, contudo, é criar um ambiente excessivamente oneroso, sobretudo para empresas menores e projetos tecnológicos ainda em fase de amadurecimento.

No âmbito tributário, o cenário também mudou de patamar. A articulação entre as regras do Banco Central, a Instrução Normativa 1.888 da Receita Federal e a plataforma Decriptó inaugura um ambiente de fiscalização significativamente mais robusto. O cruzamento de dados amplia a capacidade estatal de monitoramento de fluxos internacionais, ganhos de capital e ativos mantidos no exterior.

Isso, por um lado, aumenta a segurança jurídica e a transparência. Por outro, inaugura uma nova realidade para empresas e investidores, na qual erros formais passam a gerar consequências fiscais relevantes, estruturas mal planejadas se transformam em passivos ocultos e operações internacionais realizadas sem assessoria adequada se convertem em riscos concretos. Fica claro que a fase de “zona cinzenta” dos criptoativos no Brasil foi definitivamente superada.

É justamente nesse ponto que o novo marco regulatório revela sua principal ambivalência. Ao mesmo tempo em que estrutura

o mercado e amplia a confiança institucional, ele eleva significativamente o custo de conformidade e redefine, de forma mais restritiva, as condições de acesso ao setor.

Nada disso significa, contudo, que o país tenha se tornado hostil aos criptoativos. O Brasil passa, na verdade, a operar sob um regime mais estruturado e previsível, ainda que mais exigente. Inserido em um contexto recente de maior cautela regulatória, o Banco Central optou deliberadamente por um modelo conservador de supervisão, que redefine as condições de entrada e permanência no mercado.

O recado, portanto, é de equilíbrio. O Brasil não se apresenta como um paraíso regulatório, mas tampouco como um ambiente inviável. O novo marco impõe filtros mais rigorosos, eleva o padrão de governança e obriga os agentes econômicos a reavaliar, com realismo, custos, riscos e oportunidades.

Em um momento em que a confiança no sistema financeiro foi colocada à prova, a mensagem do regulador é clara: a inovação continua possível, desde que venha acompanhada de responsabilidade. Nesse cenário, a atuação jurídica deixa de ser meramente reativa e passa a exercer papel estrutural na organização, na conformidade e na sustentabilidade dos negócios.