

Nota fiscal no condomínio: o que muda com a Reforma Tributária

Nova obrigação de emissão de documento fiscal pelos condomínios edilícios sobre as receitas de utilização de áreas comuns por pessoas jurídicas.

FUNDAMENTO
Decreto nº 12.955/2026

TRIBUTO
CBS · Reforma Tributária

ADAPTAÇÃO
Ao longo de 2026

Antes de falar de condomínio, é preciso falar de Reforma Tributária

O Brasil está no meio da maior mudança do seu sistema de impostos em décadas. A Reforma Tributária sobre o consumo foi aprovada pela Emenda Constitucional nº 132/2023 e regulamentada pela Lei Complementar nº 214/2025, e sua implementação acontece de forma gradual, ao longo de vários anos.

A lógica da mudança é simples de entender, mesmo para quem não convive com o tema no dia a dia: em vez de vários tributos diferentes, com regras próprias, incidindo em etapas distintas da cadeia, o país passa a adotar um modelo mais próximo do padrão internacional, com menos tributos, cobrança no destino e regras mais uniformes.

Os novos tributos, em linguagem direta

- CBS · Contribuição sobre Bens e Serviços

Tributo federal que substitui o PIS e a Cofins. É a partir da regulamentação da CBS que surgem as novas obrigações tratadas neste material.

- IBS · Imposto sobre Bens e Serviços

Tributo de competência compartilhada entre estados e municípios, que substitui o ICMS e o ISS.

- Imposto Seletivo

Tributo aplicado a produtos e serviços considerados prejudiciais à saúde ou ao meio ambiente. Não alcança a rotina condominial, mas costuma aparecer nas notícias sobre o tema e por isso vale a menção.

Juntos, CBS e IBS formam o chamado IVA dual brasileiro. Na prática, é esse par de tributos que passa a organizar a cobrança sobre o consumo no país.

Um ponto que costuma passar despercebido

Reforma Tributária não trata apenas de alíquotas. Ela redesenha também as chamadas obrigações acessórias, ou seja, os documentos, cadastros e registros que comprovam cada operação.

E é exatamente aí que o condomínio entra na conversa.

O condomínio edilício não é uma empresa, não tem finalidade lucrativa e não vende produtos. Mesmo assim, quando ele cede um espaço para uma antena de telefonia, aluga um quiosque, permite a passagem de cabos ou libera a fachada para publicidade, existe uma operação econômica acontecendo. Com a regulamentação da CBS, essa operação passa a exigir documento fiscal.

O que este material entrega

Nas próximas páginas, você vai encontrar de forma organizada:

- O que muda para o condomínio e qual é o fundamento legal da mudança
- Quando existe a obrigação de emitir nota fiscal ou recibo
- Quais receitas estão alcançadas e quais permanecem fora da regra
- Os limites previstos para os condomínios edilícios
- Como funciona o período de transição em 2026
- O plano de ação recomendado e o comparativo de carga entre 2026 e 2027

Uma orientação antes de começar

Este ebook tem caráter informativo e serve para dar clareza ao síndico, ao corpo diretivo e à equipe administrativa sobre um assunto novo. Ele não substitui a análise individual de cada condomínio, que deve ser conduzida em conjunto com o contador e a administradora, já que contratos, receitas e estruturas variam de caso a caso.

A boa notícia é que existe tempo. 2026 é o período de adaptação, e quem começar a organizar contratos e cadastros agora chega em 2027 sem correria.

Boa leitura.





PANORAMA

O que muda para o condomínio

A emissão de nota fiscal em condomínio passou a fazer parte da rotina dos condomínios que recebem receitas pela utilização de áreas comuns por pessoas jurídicas.

A obrigação decorre do Decreto nº 12.955/2026, que regulamenta a Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS) no contexto da Reforma Tributária. Entre outras determinações, o regulamento inclui os condomínios edifícios entre os responsáveis pela emissão de documentos fiscais em determinadas operações.

Neste ano, 2026, se faz necessária a adaptação às novas exigências. Conforme o decreto, não há cobrança de tributos sobre essas receitas durante o período de transição, mas a emissão da nota fiscal já deve ser observada pelos condomínios enquadrados na regra.

DECRETO Nº 12.955/2026

Regulamenta a CBS e inclui os condomínios edifícios entre os responsáveis pela emissão de documentos fiscais.

QUEM É ALCANÇADO

Condomínios que recebem valores de pessoas jurídicas pela utilização ou cessão de áreas comuns.

2026 · PERÍODO DE TRANSIÇÃO

Sem cobrança de tributos sobre essas receitas, mas com a emissão da nota fiscal já observada.



MOTIVAÇÃO

Por que essa obrigação foi criada?

A exigência está diretamente ligada à implementação da Reforma Tributária.



Regulamentação da CBS

O Decreto nº 12.955/2026 regulamenta a CBS e estabelece regras para a emissão de documentos fiscais em diversas operações, incluindo aquelas realizadas por condomínios edilícios.



Padronização e transparência

O objetivo é ampliar a padronização das obrigações acessórias e aumentar a transparência das receitas obtidas com a exploração econômica de áreas comuns.



Alinhamento às demais empresas

Os condomínios passam a ter procedimentos mais alinhados às demais pessoas jurídicas que realizam atividades semelhantes, como aluguel de espaços, antenas e publicidade.



FATO GERADOR

Quando emitir nota fiscal ou recibo?



REGRA GERAL

A nota fiscal deve ser emitida sempre que houver recebimento de valores de pessoas jurídicas pela utilização ou cessão de áreas comun

Contratos permanentes

Ocupação ou uso contínuo do espaço, com remuneração periódica ao condomínio.

Contratos eventuais

Uso pontual ou temporário do espaço, desde que exista remuneração pela utilização.

A obrigação vale para ambos os casos, desde que exista remuneração pela utilização do espaço — observados os limites e as hipóteses específicos previstos para os condomínios edilícios (ver adiante).



ALCANCE

Quais receitas estão sujeitas à nova regra?

Entre os exemplos mais comuns estão:



Aluguel de quiosques, lojas e espaços comerciais



Cessão de fachadas para outdoors ou publicidade



Instalação de antenas de telefonia



Passagem de cabos e redes de telecomunicações



Aluguel de salões, auditórios e coberturas para terceiros



Exploração comercial de áreas comuns

Sempre que houver receita decorrente da utilização desses espaços por uma empresa, será necessário observar a nova obrigação fiscal.

EXCEÇÕES

O que não exige emissão de nota fiscal

É igualmente importante entender o que não sofreu alteração. A nova obrigação não se aplica:



Às cotas condominiais mensais



Ao uso das áreas comuns pelos próprios condôminos



Aos condomínios que não possuem contratos remunerados com pessoas jurídicas

OBSERVAÇÃO

Caso o condomínio não obtenha esse tipo de receita, nenhuma providência adicional será necessária neste momento.



LIMITES DA OBRIGAÇÃO

Existe um limite para essa obrigação? Sim.

A legislação criou regras específicas para os condomínios edilícios.



até 20%

previsto para determinadas hipóteses na legislação.

DECRETO Nº 12.955/2026 · ART. 25, § 4º



Quando a exploração econômica é relevante

Em determinadas situações, quando a exploração econômica das locações representar parcela relevante das receitas do condomínio — de um percentual de aproximadamente / até 20% da receita total, conforme previsto para determinadas hipóteses na legislação.



Novas obrigações de IBS e CBS

Passam assim a existir novas obrigações relacionadas ao IBS e à CBS, de emissão de documentos fiscais / nota fiscal — ainda a ser regulamentado pelo fisco.



Cada condomínio deve ser analisado individualmente pelo contador e pela administradora.

Base legal: Decreto nº 12.955/2026, art. 25, § 4º — ressalvado o disposto no art. 19, caput, inciso III, e no art. 26 da Lei Complementar nº 214/2025.



PERÍODO DE TRANSIÇÃO

O condomínio terá que pagar impostos neste ano de 2026 ? NÃO

0%

de tributos sobre essas receitas durante
o período de transição, em 2026.



A obrigação, neste momento, é documental

Em 2026, a legislação prevê um período de transição. Assim, a obrigação consiste na emissão da nota fiscal eletrônica para as receitas abrangidas pela norma.



Tempo para organizar a estrutura interna

Dessa forma, os condomínios podem organizar seus contratos, cadastros e controles internos antes da futura incidência tributária prevista pela legislação.



PLANO DE AÇÃO

O que se deve fazer agora?

Embora não haja cobrança imediata de tributos, este é o momento ideal para organizar os processos e garantir conformidade.

01 **Levantar todos os contratos existentes**

Identifique todos os contratos que geram receitas provenientes da utilização das áreas comuns: publicidade, antenas, aluguel de espaços, passagem de cabos e quaisquer outras formas de exploração econômica.

02 **Separar essas receitas das cotas condominiais**

É importante que essas receitas sejam contabilizadas separadamente das cotas condominiais. Essa organização facilita a prestação de contas e contribui para o correto cumprimento das obrigações fiscais.

03 **Atualizar os dados cadastrais do condomínio**

Verifique se o CNPJ, o endereço e os demais dados cadastrais estão atualizados. Essas informações serão indispensáveis para a emissão correta das notas fiscais.

04 **Contar com o suporte da administradora**

A administradora realizará a orientação individualizada de cada condomínio, analisando os contratos existentes e coordenando todo o processo relacionado à emissão das notas fiscais.



BENEFÍCIOS

Por que se preparar desde agora?

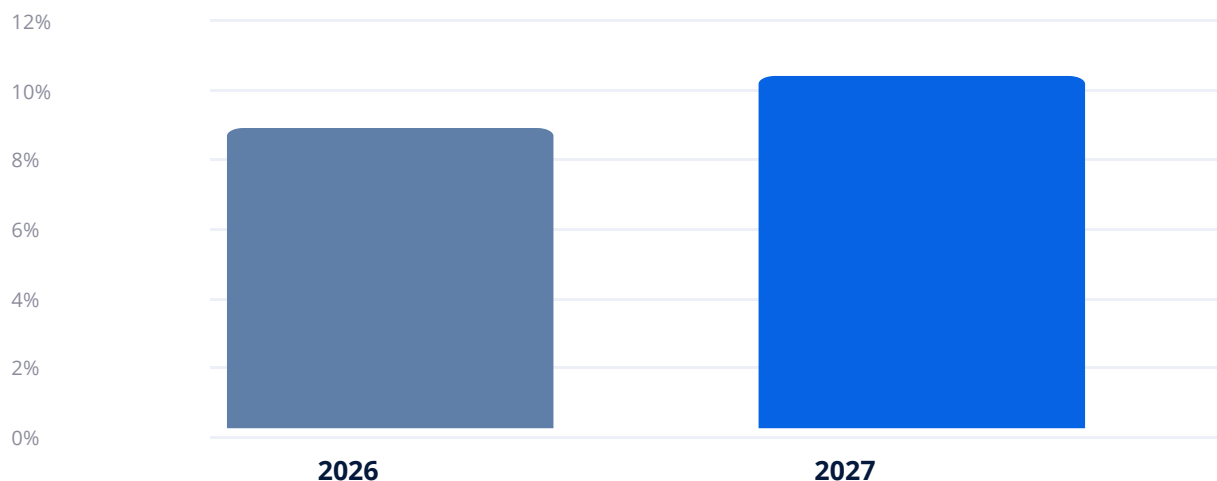
- ✓ **Maior segurança jurídica**
- ✓ **Melhor controle das receitas extraordinárias**
- ✓ **Mais transparência na prestação de contas**
- ✓ **Adequação gradual às futuras exigências fiscais**
- ✓ **Redução de riscos de inconsistências cadastrais e documentais**

O MOMENTO IDEAL

2026 é o período de transição previsto pela legislação — o momento ideal para organizar a documentação, revisar contratos e adequar os processos internos do condomínio. Iniciar esse processo agora evita adequações emergenciais quando a nova sistemática tributária estiver plenamente implementada.

Comparativo de carga: 2026 e 2027

Carga tributária aproximada sobre a receita (%)



2026

IRPJ	4,80%
CSLL	2,88%
Total aproximado	7,86%

2027

CBS/IBS	9,21%
---------	-------

Base de referência: modelo de recebimento de receitas hoje aplicável às empresas que administram seus próprios bens e que têm como regime tributário o Lucro Presumido. Percentuais conforme informado no documento de origem.

A 3x3 grid of rounded squares. The middle row contains the letters 'B', 'B', and 'Z' in a bold, sans-serif font. The other squares are empty.

B

B

Z

Este conteúdo foi desenvolvido
pela **BBZ Administradora de
Condomínios** em parceria com a
Blume Contabilidade.



Contato BBZ
(11) 94205 - 4867



Contato Blume
(11) 99434 - 0587