

SEU CONDOMÍNIO EM FOCO



REFORMA TRIBUTÁRIA:

O que vai mudar para o seu Condomínio

A nova reforma tributária brasileira já está em vigor e, apesar de não ter personalidade jurídica, o seu condomínio sentirá os efeitos. Confira abaixo o que mudou, o impacto direto na taxa condominial e o que precisamos fazer agora para não sermos pegos de surpresa.

O Que Mudou no Brasil

5 impostos serão extintos, 2 novos criados: IBS (estados/municípios) e CBS (federal). Sistema mais simples e transparente.

Atenção para o Condomínio

Sendo o consumidor final, pagamos o imposto embutido nos serviços sem recuperação de créditos como as empresas prestadoras de serviço.

Quando vai Acontecer

A transição é gradual: início para testes em 2026, impacto real em 2027, sistema completo apenas em 2033.

O que acontece neste momento?

O momento atual (antes de 2027) é a janela de ouro para revisarmos contratos, criarmos reservas e anteciparmos investimentos estratégicos.

Haverá impacto?

Apesar de não uniforme, o impacto será real. Enquanto os serviços terceirizados devem encarecer expressivamente (alíquotas saltando de ~9-14% para ~26,5%), a compra de materiais e equipamentos tende a ficar mais barata com o fim do imposto em cascata.



SERVIÇOS:
Aumento de 15% a 25%



Portaria, vigilância e limpeza pagam hoje ~9-14% de tributos. O salto para 26,5% será repassado quase integralmente nos contratos.



MANUTENÇÃO:
Aumento de 5% a 12%



Elevadores e ar-condicionado têm alta no serviço, mas queda no custo das peças o que equilibra parcialmente o reajuste.



MATERIAIS:
Redução de 5% a 10%



Lâmpadas, peças, tintas e equipamentos de segurança se beneficiam pelo fim do imposto sobre imposto na cadeia industrial.

RESIDENCIAL

Tratado como **consumidor final**. O imposto embutido nos serviços vai direto para o boleto, sem recuperação.

- Aumento na cota condominial.
- Opção de contribuinte: avaliar o impacto x benefícios.

SEU CONDOMÍNIO EM FOCO

COMERCIAL

Os **inquilinos empresariais** podem usar o IBS/CBS destacado na nota para abater seus próprios impostos, reduzindo o custo líquido do condomínio e valorizando o imóvel.

- Geração de créditos tributários para condôminos Pessoa jurídica.
- Opção de contribuinte: avaliar o impacto x benefícios.



Estimativa de impacto na taxa condominial: Estudos da Cebrasse e AABIC (2026) indicam aumento real entre **2,1% e 6,5% acima da inflação** do período, dependendo do perfil do condomínio e da proporção de serviços terceirizados.

JEITO LASTRO DE GERIR

1. **Auditoria de Contratos:** Verificamos se os contratos de portaria, limpeza e manutenção possuem **cláusulas de Reequilíbrio Econômico-Financeiro**. As empresas virão cobrar o repasse do IVA a partir de 2027. Negocie antes.
2. **Reserva de Transição Tributária:** Avaliamos criar uma linha no orçamento chamada "Reserva de Transição Tributária" para cobrir renegociações inesperadas em 2027. Separamos a linha de **Serviços** (alta acima da inflação) da linha de **Materiais** (estável ou queda).

3. Antecipar Investimentos Estratégicos:

Câmeras, automação, troca de luminárias e reformas estruturais: **compre materiais agora**, enquanto o custo industrial ainda não caiu e antes que a mão de obra de instalação suba. A janela ideal é 2025-2026.

4. **Avaliar a Opção de Contribuinte:** Pela LC 214/25, condomínios onde as receitas de locação representam 80% a mais da receita podem optar por ser contribuintes do IBS/CBS. **Executar uma simulação tributária antes de decidir pode ser uma boa estratégia.**

DÚVIDAS E SUGESTÕES. FALE CONOSCO:



 Atendimento rápido, transparente e humano.

 Use nossos canais oficiais para sugestões, elogios ou dúvidas.