



Donos de imóveis alugados terão CNPJ para emissão de notas fiscais a partir de 2027

Exigência faz parte da implementação da Reforma Tributária e valerá apenas para pessoas físicas enquadradas como contribuintes do IBS e da CBS; cadastro não significa abertura de empresa

Parte dos brasileiros que recebe renda proveniente de aluguel terá uma nova obrigação fiscal a partir de 1º de janeiro de 2027.

A Receita Federal e o Comitê Gestor do IBS (CGIBS) passarão a exigir a inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) das pessoas físicas enquadradas como contribuintes do Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) e da Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS) que precisarem emitir documentos fiscais eletrônicos.

Inicialmente prevista para entrar em vigor em 2026, a exigência foi prorrogada para 2027, permitindo que, até o fim de 2026, os proprietários continuem utilizando o CPF durante o período de adaptação e testes dos novos sistemas relacionados à Reforma Tributária.

A medida integra a implementação do novo modelo de tributação sobre o consumo, instituído pela [Lei Complementar nº 214/2025](#), que prevê a emissão de documentos fiscais eletrônicos para operações sujeitas ao IBS e à CBS.

Cadastro não significa abertura de empresa

Apesar da exigência do CNPJ, especialistas esclarecem que o proprietário não precisará abrir uma empresa.

Segundo o tributarista Caio Cesar Braga Ruotolo, do Silveira Advogados, em entrevista à revista *Exame*, o cadastro terá apenas finalidade de identificação fiscal. “O CNPJ será exigido apenas para identificação e emissão fiscal, não significando abertura de empresa.”

O advogado Marco Aurélio Bottino Junior, do BBC Advogados, destaca que uma das principais dúvidas dos proprietários é justamente a associação do CNPJ à constituição de uma empresa. “Ele continua sendo pessoa física. O número cadastral apenas formaliza o enquadramento e permite a emissão do documento fiscal eletrônico.”

Quem estará sujeito à nova obrigação

A exigência não alcançará todos os proprietários de imóveis.

Atualmente, os valores obtidos por uma pessoa física por meio de aluguéis são considerados rendimentos, sujeitos à tributação pelo Imposto de Renda, com recolhimento mensal via Carnê-Leão.

“Com o início da Reforma Tributária, a locação passa a ser considerada uma operação onerosa com bens, sujeita também à Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS) e ao Imposto sobre Bens e Serviços (IBS)”, explicou o advogado tributarista Henrique Gomes, em entrevista à *Folha de Londrina*.

Para que o proprietário seja considerado contribuinte do IBS e da CBS, será necessário atender a um dos critérios previstos na legislação.

O primeiro exige, cumulativamente, receita bruta superior a R\$ 240 mil no ano-calendário anterior, proveniente da locação de mais de três imóveis.

A segunda hipótese ocorre quando o contribuinte recebe mais de R\$ 288 mil em aluguéis no próprio ano-calendário, independentemente da quantidade de imóveis locados.

“Se um contribuinte receber, por exemplo, R\$ 270 mil no ano-calendário provenientes de um único imóvel, ele não estará sujeito à contribuição com CBS e IBS.

Da mesma forma, **o contribuinte que possui cinco imóveis locados e recebe R\$ 150 mil em aluguéis no ano-calendário também não estará sujeito à nova tributação**”, pontua Gomes.

Assim, apenas as pessoas físicas enquadradas nas hipóteses previstas na Lei Complementar nº 214/2025 precisarão se inscrever no CNPJ para emitir documentos fiscais eletrônicos.

Quem não se enquadrar nas regras continuará utilizando normalmente o CPF.

Sistema será simplificado

Para facilitar a adaptação dos contribuintes, **a Receita Federal desenvolve um sistema digital de inscrição no CNPJ inspirado no modelo do Microempreendedor Individual (MEI).**

A previsão é que a plataforma esteja disponível em novembro de 2026, juntamente com um ambiente de testes (*sandbox*), permitindo que contribuintes e desenvolvedores realizem as adequações necessárias antes da obrigatoriedade definitiva, em janeiro de 2027.

O novo sistema será totalmente digital, automatizado e integrado às plataformas de emissão de documentos fiscais eletrônicos.

Embora a exigência do CNPJ e a emissão dos novos documentos fiscais façam parte da implementação da Reforma Tributária, **a substituição dos tributos atuais pelo IBS e pela CBS ocorrerá de forma gradual**, conforme o cronograma de transição previsto na legislação.

Perguntas frequentes

A partir de quando os donos de imóveis alugados precisarão ter CNPJ?

A obrigatoriedade passa a valer em **1º de janeiro de 2027**, conforme cronograma definido pela Receita Federal e pelo Comitê Gestor do IBS.

Ter CNPJ significa abrir uma empresa?

Não. O CNPJ servirá apenas como cadastro para identificação fiscal e emissão de documentos eletrônicos. O proprietário continuará sendo pessoa física.

A tributação dos aluguéis muda com o CNPJ?

Não. A inscrição no CNPJ não altera a incidência do Imposto de Renda sobre os rendimentos de aluguel. **O cadastro atende apenas às exigências operacionais da Reforma Tributária para emissão dos documentos fiscais.**

Todos os proprietários precisarão fazer o cadastro?

Não. A exigência vale apenas para as pessoas físicas que se enquadrarem como contribuintes do IBS e da CBS e precisarem emitir documentos fiscais eletrônicos. **Quem não se enquadrar continuará utilizando o CPF normalmente.**

