
O GUIA DO CONTADOR

O que a Reforma Tributária muda na sua **holding**

*A nova matemática da locação, o comparativo CPF vs. holding,
a janela do ITCMD e o checklist da transição 2026–2033.*

Leandro Oliveira

Contador e economista · Fundador do ContadorX

EDIÇÃO JULHO/2026

Como usar este guia

Este guia foi escrito para você, contador, que atende — ou vai atender — famílias com holdings patrimoniais. Ele responde, em linguagem direta, a pergunta que todo cliente com holding vai fazer nos próximos meses: **“e a minha estrutura, como fica?”**

Você vai sair daqui com quatro coisas: a nova matemática da locação no IVA dual, o comparativo recalculado entre pessoa física e holding, as duas mudanças que criam urgência real (ITCMD e dividendos) e um checklist acionável para revisar cada holding da sua carteira.

Duas notas antes de começar. Primeira: a transição da Reforma está em andamento — leis complementares, decretos e resoluções continuam saindo. Este guia reflete o estado da legislação em julho de 2026 e será atualizado conforme a regulamentação evoluir. Segunda: este é um material educativo. Ele prepara a sua conversa com o cliente; não substitui a análise do caso concreto, feita por você e pelo advogado da família.

1

Por que 2026 é o último ano do mundo antigo

Toda holding patrimonial do Brasil foi desenhada para um sistema tributário que está sendo desligado.

A Emenda Constitucional 132 e a Lei Complementar 214/2025 substituem PIS, COFINS, ICMS e ISS por dois tributos gêmeos — a CBS (federal) e o IBS (estadual e municipal) — num regime de IVA dual. A transição é longa, de 2026 a 2033, mas os primeiros efeitos práticos já têm data: obrigações de emissão com destaque da CBS começam em agosto de 2026, e a CBS entra valendo, com a extinção de PIS/COFINS, em janeiro de 2027.

Para a maioria das empresas, isso é uma mudança de apuração. Para as holdings, é mais que isso — porque a Reforma mexe exatamente nos três pilares que sustentam a estrutura patrimonial típica: a tributação da **locação**, a comparação entre manter bens **na pessoa física ou na jurídica**, e o custo da **sucessão** (ITCMD). E, em paralelo, a reforma da renda mexeu no quarto pilar: a **distribuição de lucros**.

O resultado prático: a holding montada em 2020, 2022 ou 2024 foi calibrada para um mundo que deixa de existir. Ela não ficou errada — ficou **desatualizada**. E estrutura patrimonial desatualizada é risco silencioso: a família acha que está protegida e otimizada, e não está mais.

A frase que resume este guia é dura, mas honesta: **manutenção de holding deixou de ser boa prática e virou obrigação com data**. Cada marco da transição, de 2026 a 2033, é uma revisão que

precisa ser feita — e, para o contador que domina o assunto, cada revisão é uma entrega de valor que justifica honorário.

2

Locação no IVA dual: a nova matemática da holding imobiliária

A locação de imóveis é o coração da holding patrimonial típica — e é onde a Reforma mais mexe.

Como era (o mundo que acaba em 2026)

Na holding em Lucro Presumido, o aluguel recebido paga hoje, em números redondos: PIS/COFINS de 3,65% sobre a receita, mais IRPJ e CSLL sobre a base presumida — levando a carga total típica para a faixa de 11% a 14,5%, conforme o volume. Era essa conta que sustentava o comparativo clássico contra os até 27,5% do carnê-leão na pessoa física.

Como fica (o mundo da LC 214)

A locação passa a ser tributada por IBS e CBS — mas com um regime específico que a protege da alíquota cheia:

Redutor de 70%. A alíquota padrão do IVA (estimada em torno de 28% quando o sistema estiver pleno) incide sobre a locação com redução de 70%. Na prática, a alíquota efetiva sobre o aluguel fica em torno de **8,4% no regime pleno (2033)**.

Redutor social de R\$ 600. Na locação residencial, abate-se R\$ 600 por mês da base de cálculo, por unidade. Para aluguéis menores, isso reduz sensivelmente — ou até zera — a base tributável.

Regime de caixa. A holding locadora apura pelo que efetivamente recebe, não pelo que fatura. Inadimplência do inquilino deixa de gerar tributo

sobre receita que não entrou.

Venda de imóveis com redução de 50%. As operações de alienação imobiliária têm redutor próprio de 50% sobre a alíquota — relevante para holdings que giram patrimônio.

A janela 2027–2028: o detalhe que quase ninguém viu

Aqui está o dado mais contraintuitivo da transição — e o que mais vale uma reunião com o cliente.

Em 2027, a parcela federal do novo sistema entra valendo **com o redutor de 70% aplicado**, enquanto o IBS ainda opera em alíquota simbólica de teste. O efeito combinado sobre a locação, em 2027 e 2028, fica em torno de **1,8% a 1,9% efetivos — menos que os 3,65% de PIS/COFINS que a holding paga hoje.**

Leia de novo: **a holding imobiliária bem estruturada tende a pagar MENOS imposto sobre aluguel em 2027–28 do que paga em 2026.**

A carga sobe gradualmente dali até 2033, conforme o IBS escala e substitui ICMS/ISS — mas a largada da transição é favorável.

Isso muda o tom da conversa com a família: a Reforma não é o bicho-papão que “vai encarecer tudo”. É uma mudança de regras com janelas — e quem tem assessoria capta as janelas; quem não tem, só paga as contas.

O que isso exige, na prática

A contrapartida do novo regime é operacional: a holding locadora vira contribuinte formal do IVA, com obrigações que ela nunca teve. Documento fiscal com destaque da CBS a partir de agosto de 2026. Contratos de locação que precisam prever o repasse do tributo. Locatário pessoa jurídica que passa a se creditar da CBS do aluguel — o que transforma o imposto em item de negociação comercial. O Capítulo 7 traz o checklist completo.

3

A pessoa física que vira contribuinte: o comparativo recalculado

Se o Capítulo 2 mudou a matemática da holding, este muda a matemática de **não ter holding**.

O gatilho

Pela LC 214, a pessoa física que explora locação passa a ser **contribuinte do IBS/CBS** quando cumpre, cumulativamente, dois critérios: receita de locação acima de **R\$ 240 mil por ano** (valor atualizado pelo IPCA — na prática, já rodando perto de R\$ 288 mil em valores de 2026) e **mais de 3 imóveis** gerando essa receita. Há ainda a regra do enquadramento no próprio ano para quem estourar o limite com folga (20% acima).

Traduzindo: o médico com cinco salas alugadas, a família com um prédio de apartamentos no CPF, o empresário com galpões em nome próprio — esse perfil, que sempre viveu no conforto do carnê-leão, pode virar contribuinte de IVA, com obrigações acessórias de empresa.

A conta nova

Para a PF enquadrada, somam-se duas camadas: o IRPF de sempre (até 27,5% pela tabela progressiva) e o IVA sobre a locação (com o mesmo reductor de 70%). No regime pleno, a carga combinada da pessoa física enquadrada pode chegar à casa de **35% sobre a renda de aluguéis** — contra os cerca de 20% a 22% totais da holding no mesmo horizonte (IRPJ/CSLL presumido + IVA reduzido).

O comparativo clássico “CPF vs. holding”, que já pendia para a holding em

patrimônios relevantes, **ficou mais favorável à holding** — e agora com um agravante para quem ficar no CPF: além de pagar mais, a PF enquadrada carrega o peso operacional de ser contribuinte formal.

O lead mais quente da sua carteira

Guarde este perfil, porque ele é o novo sinal de garimpo: **cliente pessoa física com receita de aluguel acima de R\$ 240 mil/ano e mais de três imóveis**. Esse cliente precisa de uma conversa ainda em 2026 — sobre constituir a estrutura, ou sobre por que não. E quem não tiver essa conversa com você, vai tê-la com outro.

Uma ressalva de profissional sério: holding não é resposta automática. Custos de constituição e manutenção, perfil da família, natureza dos bens e objetivos sucessórios entram na conta. O que a Reforma fez foi tornar a análise **obrigatória** — o desenho de 2020 pode não ser o melhor para 2027, em nenhuma das direções.

4

ITCMD: a janela que está se fechando

Se a locação é o motor da holding, a sucessão é o seu propósito. E aqui a mudança não é de alíquota efetiva — é de **base de cálculo e de urgência**.

O que já mudou

A EC 132 tornou a **progressividade do ITCMD obrigatória**: os estados devem escalonar o imposto conforme o valor transmitido, com teto atual de 8%. Estados que cobravam alíquota única baixa estão revendo suas leis — e a direção é uma só: patrimônios maiores pagarão mais na sucessão.

O que está mudando

O PLP 108 — o segundo projeto de regulamentação da Reforma, ainda em tramitação — consolida uma virada silenciosa e enorme: a base de cálculo do ITCMD na transmissão de **quotas de sociedades** passa a ser o **valor de mercado**, e não mais o patrimônio líquido contábil histórico.

Por que isso importa tanto? Porque boa parte do planejamento sucessório clássico se apoiava exatamente aí: integralizar bens pelo valor histórico da declaração, e doar quotas avaliadas pelo patrimônio contábil — muito abaixo do valor de mercado dos bens que elas representam. Essa “doação barata” é a engrenagem que o PLP 108 trava.

E há um agravante que não espera Brasília: **fiscos estaduais já se movimentam para exigir o valor de mercado mesmo sem o PLP aprovado** — São Paulo à frente, com sinalizações claras nessa direção. Ou seja: a janela não fecha de uma vez, num dia marcado; ela vai se estreitando, estado a estado, interpretação a interpretação.

O que fazer com os clientes — agora

Três orientações práticas para levar às famílias da carteira:

Revisar todo cronograma de doações pendente. Família que planejou doar quotas ao longo de dez anos precisa reavaliar o ritmo com o advogado: antecipar o que for prudente, enquanto a base contábil ainda prevalece na sua unidade da federação.

Laudo de avaliação vira peça obrigatória. No mundo do valor de mercado, doar quota sem laudo é convite à autuação. O laudo entra no dossiê da holding como documento de primeira classe.

Documentar tudo, com data. Doações feitas sob a regra antiga, devidamente formalizadas e registradas, são direito consumado. Doação “combinada” e nunca formalizada não é nada. A diferença entre as duas é papel — e o papel é o seu território.

Uma linha para usar na reunião, porque ela resume o capítulo: **“a doação barata tem prazo de validade, e ninguém sabe a data exata — por isso ela virou prioridade.”**

5

Dividendos e a nova remuneração dos sócios

A quarta mudança não veio da Reforma do consumo, mas da reforma da renda — e pegou as holdings em cheio, porque holding vive de distribuir.

O que mudou

A **Lei 15.270/2025** encerrou a isenção plena que vigorava desde 1996: distribuições de lucros acima de **R\$ 50 mil por mês, por pessoa física**, passam a sofrer retenção de 10% na fonte. E o **JCP** (juros sobre capital próprio) teve o IRRF elevado para **17,5%** a partir de janeiro de 2026, mudando sua atratividade relativa.

O que isso muda na holding

Distribuição deixou de ser um ato só societário e virou um ato de **planejamento de fluxo**. Três consequências práticas:

O calendário importa. R\$ 600 mil distribuídos de uma vez a um sócio têm tratamento diferente de R\$ 50 mil por mês ao longo do ano. O desenho temporal da distribuição virou variável de economia — dentro dos limites da lei e da substância, sempre.

O fracionamento familiar ganhou peso. Estruturas com vários sócios da família (exatamente o que um bom planejamento sucessório constrói) distribuem por mais CPFs — e cada CPF tem sua própria faixa. A holding bem desenhada para a sucessão ficou, também por isso, mais eficiente na renda.

O mix de remuneração precisa ser modelado caso a caso. Pró-labore, distribuição e JCP têm agora custos relativos novos. Não existe resposta de prateleira — existe modelagem, com números do cliente. (E aqui vale a regra de ouro do profissional sério: modelar cenários, nunca prometer economia.)

O recado para a carteira

Toda holding que distribui valores relevantes precisa de uma **política de distribuição escrita e deliberada** — quem recebe, quanto, quando, com que suporte documental. A Lei 15.270 transformou o que era informalidade tolerada em risco mensurável. E política de distribuição é entregável de contador.

6

A holding abandonada: por que a proteção cai sem manutenção

Este capítulo não é sobre a Reforma. É sobre o motivo de a Reforma ser a **porta de entrada** — porque quando você abrir a estrutura do cliente para revisar o impacto das mudanças, é isto que você vai encontrar na maioria dos casos.

Os quatro buracos clássicos

A ata que nunca existiu. Sociedade tem obrigação legal de aprovar contas anualmente, em reunião ou assembleia, com registro. A holding que nunca lavrou uma ata de aprovação de contas está em mora societária desde o primeiro ano — e isso é munição em qualquer disputa, do Fisco a um genro em divórcio.

A distribuição sem deliberação. Transferência bancária da conta PJ para a conta do sócio, sem ato societário que a autorize, não é “distribuição de lucros” — é um número sem causa jurídica documentada. Pior quando é desproporcional à participação: sem previsão contratual e deliberação específica, é flanco aberto para questionamento fiscal e para herdeiros insatisfeitos.

A escrituração atrasada. A lei condiciona a isenção dos lucros distribuídos à existência de escrituração contábil regular que os demonstre. Holding sem contabilidade em dia distribui, na prática, rendimento de origem não comprovada — e a “economia” da estrutura evapora numa fiscalização.

A confusão patrimonial. Sócio que paga despesa pessoal com o cartão da holding, imóvel da PJ usado pela família sem contrato ou remuneração,

caixa único entre CPF e CNPJ. É exatamente essa mistura que autoriza a desconsideração da personalidade jurídica — o instituto que faz a “proteção” desaparecer no momento em que ela seria necessária.

A frase que resume

A família que constituiu a holding e a abandonou está **pagando a mensalidade de um seguro cuja apólice já venceu — e não sabe.**

O serviço de gestão de holdings existe para reverter isso: colocar a estrutura em conformidade, documentar o que sustenta a proteção e manter o ciclo vivo, ano após ano. Não é venda; é resgate. E a Reforma, ao obrigar a revisão de todas as estruturas, é a oportunidade natural de fazer esse resgate — com honorário à altura.

Checklist: a holding locadora na transição (2026–2027)

Use esta lista, item a item, em cada holding imobiliária da carteira. Ela é o “mínimo viável” da adequação — e cada item é uma entrega sua.

- 1. Emissão fiscal adequada.** A partir de **agosto de 2026**, os documentos fiscais de serviço passam a destacar a CBS. Verifique como a holding emite hoje (recibo? nota?) e adeque o processo e o sistema emissor. Holding que “nunca emitiu nada” vai precisar começar.
- 2. Contratos de locação revisados.** Todo contrato precisa de cláusula tratando do novo tributo: quem suporta o IVA da locação, como se dá o repasse, o que acontece na transição. Contrato antigo e silente é fonte de litígio com inquilino em 2027.
- 3. Locatário PJ: negociar o crédito.** O inquilino pessoa jurídica no regime regular passa a se **creditar** da CBS destacada no aluguel. Isso muda a economia do contrato para ele — e abre espaço de negociação para o locador. Quem entende a mecânica negocia melhor; quem não entende, dá desconto sem precisar.
- 4. Redutor social mapeado.** Nas locações residenciais, aplicar corretamente o abatimento de R\$ 600/mês por unidade. Em carteiras de imóveis populares, isso muda a carga de forma relevante — e exige controle unidade a unidade.
- 5. Regime de caixa organizado.** A apuração pelo recebimento exige controle fino de o que entrou, quando, de quem. Inadimplência passa

a ter efeito tributário direto — para o bem, desde que documentada.

- 6. Uso gratuito de imóvel por sócio: tratar o “custo silencioso”.** Imóvel da holding usado pela família sem contrapartida pode gerar incidência do IVA como fornecimento não oneroso quando houve apropriação de créditos, além do risco clássico de confusão patrimonial. As saídas passam por formalizar a relação (contrato e valor, ainda que calibrado) ou tratar contabilmente a afetação do bem — caso a caso, com o advogado.
- 7. Calendário de revisões marcado.** CBS efetiva e fim do PIS/COFINS em **01/01/2027**; escalada do IBS entre **2029 e 2033**, com a extinção gradual de ICMS/ISS. Cada marco muda a conta — e cada marco é uma revisão a agendar desde já com o cliente.

8

A linha do tempo 2026–2033 (cole na parede)

2026

Último ano do sistema antigo pleno. Ago/26: documentos fiscais passam a destacar a CBS. Ano de **adequação**: contratos, emissão, diagnóstico das estruturas.

2027

CBS entra valendo; PIS/COFINS extintos. Começa a janela favorável da locação (cerca de 1,8–1,9% efetivos com o redutor). Ano de **capturar a janela** e rodar o primeiro ciclo completo no novo regime.

2028

Continuação da janela. Consolidação operacional; primeiro ano-calendário inteiro de comparativos reais novo vs. antigo.

2029–2032

IBS escala progressivamente; ICMS e ISS encolhem na mesma medida. A carga da locação sobe degrau a degrau rumo ao regime pleno. **Revisão anual** de enquadramentos, contratos e comparativo PF vs. holding.

2033

Regime pleno: IVA dual integral, alíquota efetiva de locação em torno de 8,4% (com redutor de 70%). O “mundo novo” completo.

Em paralelo, sem data fixa: PLP 108 (ITCMD a valor de mercado) em tramitação — com estados já se antecipando. Regulamentações infralegais saindo continuamente. É por isso que este guia tem edição datada — e é por isso que estrutura patrimonial passou a exigir **acompanhamento contínuo**, não revisão eventual.

9

O plano de ação do contador

Conhecimento sem carteira é palestra. Este capítulo transforma os anteriores em agenda.

Passo 1 — Garimpe a carteira (esta semana)

Abra o cadastro de clientes e procure **cinco sinais**:

1. Sócio de PJ com **imóveis alugados na pessoa física**;
2. Patrimônio familiar na casa de **R\$ 2 milhões ou mais**;
3. **Múltiplos herdeiros** (e casamentos, e regimes de bens);
4. **Empresa familiar** com mais de uma geração envolvida;
5. **O sinal novo da Reforma**: receita de aluguel na PF acima de cerca de R\$ 240 mil/ano com mais de 3 imóveis.

Numa carteira de cem clientes, é raro não encontrar de três a dez famílias assim. Some as que **já têm holding** — constituída por você ou herdada de terceiros — porque essas são as conversas mais rápidas: a estrutura existe; falta quem cuide dela.

Passo 2 — Marque a conversa de diagnóstico (sem vender)

A abordagem que funciona não é “tenho um serviço novo”. É uma pergunta: **“sua holding foi montada antes da Reforma — você já revisou como ela fica nas novas regras?”** A resposta é não. A reunião de diagnóstico nasce daí — e diagnóstico patrimonial bem feito é serviço cobrado, não cortesia.

Passo 3 — Conduza com as fronteiras claras

Na reunião, você cobre a matemática (Capítulos 2, 3 e 5), o estado da estrutura (Capítulo 6) e o checklist (Capítulo 7). E deixa explícito onde entra o advogado: doação de quotas, cláusulas de proteção, alterações contratuais, pactos. Contador que demarca fronteira ganha um parceiro de negócio e a confiança da família — quem promete fazer tudo sozinho é sinal de alerta, não de competência.

Passo 4 — Proponha o ciclo, não o remendo

O erro clássico é vender a correção pontual (“vou fazer as atas atrasadas”) e encerrar. O acerto é propor o **ciclo anual de gestão**: calendário societário, distribuições sempre deliberadas, cronograma de doações acompanhado, dossiê documental vivo, relatório anual para a família — com a Reforma impondo revisões em cada marco até 2033. É esse ciclo que sustenta honorário recorrente de verdade, na faixa que o mercado já pratica para gestão de holdings.

Para fechar: o topo da pirâmide tem prazo

Se você acompanha o ContadorX, conhece a tese da Pirâmide de Valor: a guerra de preços mora na base, onde a conformidade virou commodity; o honorário à altura do seu conhecimento mora no topo, onde o cliente pergunta “quanto eu evito?” em vez de “quanto custa?”.

A gestão patrimonial sempre foi o topo dessa pirâmide. O que a Reforma fez foi dar a ele um relógio: **toda holding do país precisa ser revisada, e as janelas — da locação, do ITCMD, da distribuição — têm prazo.** Quem ocupar esse espaço nos próximos meses, ocupa por décadas; famílias não trocam quem cuida do seu patrimônio.

Este guia é o primeiro passo. O segundo é a prática: método, modelos, precificação e a rotina de operação — que é exatamente o que estou construindo na **Formação Quotaria**, a formação em gestão de holdings para contadores. Se você quiser ser avisado da abertura da primeira turma (com condição de fundador), acompanhe os próximos e-mails desta série — a lista que recebeu este guia será a primeira a saber.

Até lá: garimpe a carteira, marque a primeira conversa e ocupe o topo. Ele sempre esteve aí. Agora, tem prazo.

Leandro Oliveira

Contador e economista · Fundador do ContadorX

Autor de “Chega de Brigar por Preço — O Método Pirâmide”

Material educativo, refletindo a legislação e a regulamentação disponíveis em julho de 2026 (EC 132/2023, LC 214/2025, Lei 15.270/2025 e normas correlatas). Alíquotas de referência do IVA dual são estimativas oficiais sujeitas a ajuste. Este conteúdo não substitui a análise do caso concreto por contador e advogado. Edição atualizada conforme a evolução da transição.