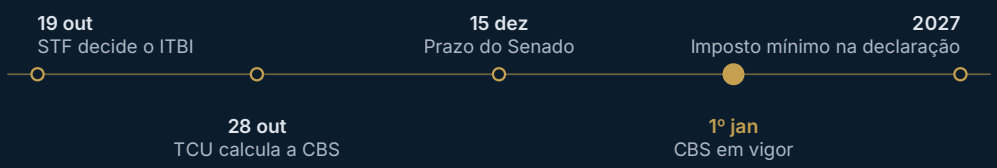
REFORMA TRIBUTÁRIA · ITBI · ITCMD · DIVIDENDOS

Virada 2027

O que muda para a empresa, a holding e o patrimônio da família, e o que decidir antes



2027

MARCO TÚLIO FREIRE

Edição de novembro de 2026

Virada 2027

O que muda para a empresa, a holding e o patrimônio da família, e o que decidir antes

Data de corte: 31 de outubro de 2026. Normas, decisões e projetos posteriores a essa data não estão considerados. Os pontos ainda sem resposta segura vêm marcados como “Em aberto”. Conteúdo informativo. Não substitui a análise do caso concreto, que depende do regime tributário, dos contratos, da estrutura societária e da situação de cada família. Os exemplos numéricos são hipotéticos.

© 2026 Marco Túlio Freire. Citações e reproduções devem indicar a fonte.

Marco Túlio Freire · Advogado, OAB/MG 214.649
Lavras (MG)
marcotuliofreire.adv.br · Instagram @marcotuliofreire.adv

SUMÁRIO

Conteúdo

Antes de começar 4

As datas da virada 6

PARTE I · NA EMPRESA

1 CBS: o preço de janeiro 8

PARTE II · NA HOLDING

2 ITBI: a porta que o Supremo fechou 13

3 Aluguéis: a carga começa baixa e sobe até 2033 16

PARTE III · NA FAMÍLIA

4 ITCMD: o piso das quotas chegou antes da alíquota 21

5 Dividendos: o primeiro ajuste do imposto mínimo 25

Doze perguntas para separar o urgente 30

O que levar e como usar uma hora 32

Fontes 34

Sobre o autor 36

INTRODUÇÃO

Antes de começar

Em 1º de janeiro de 2027, a CBS deixa de ser teste e passa a ser cobrada. Nas semanas anteriores, o Supremo decidiu que a integralização de imóveis no capital é imune ao ITBI mesmo na holding imobiliária, e o Tribunal de Contas da União calculou a alíquota de referência da CBS. A lei complementar que fixou um piso para o valor das quotas no ITCMD está em vigor desde janeiro, e a declaração de 2027 fará o primeiro ajuste do imposto mínimo sobre as altas rendas.

Para quem tem empresa e holding, quatro tributos mudaram de comportamento ao longo de 2026. Algumas têm prazo curto; outras só pedem atenção. Juntas, pedem uma revisão: de preços e contratos na empresa, dos aluguéis e dos imóveis na holding, das doações e da distribuição de lucros na família.

Este guia não explica a reforma inteira. Reúne as decisões que a família empresária precisa examinar entre novembro de 2026 e a declaração do imposto de renda de 2027, cada uma com a data que importa e com o que ainda está em aberto. Alguns prazos são reais, mas talvez não se apliquem a você. O diagnóstico do final separa uma coisa da outra.

Como ler este guia

Cada módulo abre com um resumo em quatro linhas: o que mudou, quem é afetado, o que decidir e até quando. Os trechos decisivos trazem uma destas marcas:

REGRA o que o texto da Constituição, da lei ou da decisão determina.

INTERPRETAÇÃO leitura jurídica do autor sobre como a regra se aplica. Há quem pense diferente.

EM ABERTO ponto ainda sem resposta segura.

CENÁRIO exemplo hipotético, com premissas declaradas, para fins de cálculo.

RECOMENDAÇÃO conduta prudente sugerida pelo autor, não comando legal.

Escrevo como advogado com mais de vinte anos de experiência na gestão de empresas. Por isso, cada módulo termina no que fazer, e não só no que a lei diz.

Marco Túlio Freire

> Conteúdo informativo, elaborado com base nas normas e decisões conhecidas em 31 de outubro de 2026. Não substitui a análise do caso concreto.

CALENDÁRIO

As datas da virada

Algumas datas já passaram e explicam por que este guia existe. Outras ainda deixam tempo para decidir. As que não têm data também entram, porque podem mudar a conta no meio do caminho.

Data	O que acontece	Para quem
19 out 2026	O STF conclui o Tema 1.348: a integralização de imóveis no capital é imune ao ITBI, mesmo na holding imobiliária	Quem integralizou imóveis em empresa
28 out	O TCU calcula em 11,3% a alíquota de referência da CBS	Empresas
30 out	Fecha a opção do Simples pelo IBS e pela CBS fora do DAS no primeiro semestre de 2027	Empresas do Simples
Mês a mês	Cada guia de ITBI paga há cinco anos sai do prazo de restituição	Quem pagou ITBI na integralização
3 nov a 20 dez	Prazo para cancelar a opção do Simples, sem volta no semestre	Empresas do Simples que optaram
15 dez	Termina o prazo do Senado para fixar a alíquota de referência da CBS	Empresas
16 dez	Começam os dois repousos semanais e a jornada de 42 horas, pelo texto em vigor	Empresas com escala 6x1
22 dez	Sem resolução do Senado até esta data, a alíquota do TCU vale provisoriamente	Empresas

Data	O que acontece	Para quem
31 dez	Último dia do PIS e da Cofins; fecha a renda de 2026 para o imposto mínimo	Empresas e sócios
1º jan 2027	Começa a cobrança da CBS, e o IBS segue em teste, a 0,1%; aluguéis passam a pagar CBS e IBS, e o uso gratuito de imóveis da holding pode ser tributado	Todos
Mar 2027	Abre a opção do Simples para o segundo semestre	Empresas do Simples
Declaração de 2027	Primeiro ajuste do imposto mínimo sobre as altas rendas	Sócios com renda acima de R$ 600 mil

Sem data marcada

- O acórdão do Tema 1.348 e eventuais embargos, em que os municípios podem pedir a modulação dos efeitos.
- A lei mineira com alíquotas progressivas de ITCMD (PL 2.881/2024).
- A regulamentação do imposto mínimo e do redutor dos dividendos.
- O julgamento das ações contra a Lei 15.270/2025 e o referendo da liminar sobre os lucros de 2025.
- O ato que define as etapas do split payment.
- A regulamentação da nova jornada e eventual nova emenda sobre a escala 6x1.

CBS: o preço de janeiro

EM RESUMO

O que mudou	em 1º de janeiro, o PIS e a Cofins deixam de existir e começa a cobrança da CBS, calculada por fora do preço e com crédito sobre as compras. O TCU calculou a alíquota de referência em 11,3%.
Quem é afetado	empresas do Lucro Presumido e do Lucro Real; no Simples, as que vendem para outras empresas.
O que decidir	o preço de janeiro, as cláusulas dos contratos que atravessam a virada e, no Simples, se mantém ou cancela a opção pelo regime regular.
Até quando	o Senado tem até 15 de dezembro para fixar a alíquota, e a opção do Simples pode ser cancelada até 20 de dezembro. Preços e contratos precisam estar prontos em 1º de janeiro.

REGRA A partir de 2027, a Constituição manda cobrar a CBS e extingue o PIS e a Cofins. O IPI passa a ter alíquota zero, salvo para os produtos com industrialização incentivada na Zona Franca de Manaus.[1] Em 2027 e 2028, o IBS segue em teste, a 0,05% para o estado e 0,05% para o município, e a CBS cai 0,1 ponto percentual para compensar.[2]

REGRA Em 28 de outubro, o Tribunal de Contas da União calculou em 11,3% a alíquota de referência da CBS para 2027.[3] Quem a fixa é o Senado, por resolução, e neste ano o prazo vai até 15 de dezembro. Se a resolução não sair até 22 de dezembro, a alíquota do TCU vale provisoriamente; a resolu-

1. ADCT, art. 126, incluído pela Emenda Constitucional 132/2023 (Planalto).
2. ADCT, art. 127.
3. TCU, notícia de 28/10/2026 (TCU).

ção que vier depois vigora a partir do segundo mês seguinte, e um eventual aumento, só no ano seguinte.[4] Sem lei federal que fixe alíquota própria e mantidos os 11,3%, a empresa pagará em 2027 CBS de 11,2% e IBS de 0,1%.[5]

A comparação que engana

INTERPRETAÇÃO Comparar os 11,3% com os 3,65% do PIS e da Cofins no Lucro Presumido, ou com os 9,25% no Lucro Real, induz a erro por dois motivos. A CBS é calculada por fora e não entra na própria base,[6] enquanto o PIS e a Cofins vinham embutidos no preço. E a CBS gera crédito sobre o que a empresa compra de fornecedores que também a recolhem. Quem compra muito de fornecedores do regime regular acaba pagando, na prática, sobre o valor que agrega.

INTERPRETAÇÃO O peso cai de modo desigual. No comércio, a conta depende da margem e de quem são os fornecedores. Nos serviços, cujo maior custo é a folha de salários, que não gera crédito, a carga sobe. Por isso a lei reduziu as alíquotas de algumas atividades: em 60% para saúde e educação, entre outras, e em 30% para profissões intelectuais regulamentadas, como advogados, contadores, engenheiros e administradores.[7]

CENÁRIO Uma prestadora de serviços no Lucro Presumido, sem compras relevantes que gerem crédito:

4. Lei Complementar 214/2025, arts. 349, § 1º, II, e § 2º, e 353, § 2º (Planalto).
5. LC 214/2025, arts. 14, § 3º, 344 e 347.
6. LC 214/2025, art. 12, § 2º, I.
7. LC 214/2025, arts. 127 e 128.

Atividade (Lucro Presumido)	2026: PIS e Cofins	2027: CBS e IBS
Serviço sem redução	3,65%	11,3%
Profissão intelectual regulamentada	3,65%	7,9%
Saúde ou educação	3,65%	4,5%

Alíquota de referência do TCU, sem créditos. PIS e Cofins incidem sobre a receita, com o tributo dentro do preço; CBS e IBS são calculados por fora. A redução das profissões depende das condições do art. 127, § 1º, da LC 214. O ISS segue integral até 2028.

INTERPRETAÇÃO Para quem presta serviços a outras empresas, o aumento pesa menos do que parece: o cliente do regime regular toma crédito da CBS destacada na nota e pode aceitar o novo preço sem perder margem. Para quem atende pessoas físicas, como pacientes, alunos e famílias, o tributo é custo final, e a margem precisa ser refeita.

REGRA Na sociedade profissional, a redução de 30% tem condições. Os sócios precisam ter a habilitação profissional, a sociedade não pode ter pessoa jurídica como sócia nem participar de outra empresa, e não pode exercer atividade diferente da habilitação dos sócios.[8] A sociedade profissional que tem uma holding no quadro de sócios perde a redução.

RECOMENDAÇÃO Antes de levar quotas de uma sociedade profissional para a holding, confira o efeito sobre essa redução.

Contratos que atravessam a virada

REGRA A lei complementar previu reequilíbrio para os contratos com a administração pública. Os contratos entre particulares, diz o texto, “permanecem sujeitos às disposições da legislação específica”.[9]

INTERPRETAÇÃO Na prática, vale o que o contrato diz. O preço fixado “com todos os tributos incluídos” tende a deixar com o fornecedor a diferença entre o PIS e a Cofins que acabam e a CBS que começa. O contrato omisso

8. LC 214/2025, art. 127, § 1º, II.

abre discussão. Fornecimento, prestação de serviço continuada e representação comercial que atravessam 1º de janeiro merecem leitura antes da primeira nota de 2027.

RECOMENDAÇÃO Nos contratos novos, deixe claro se o preço é líquido ou bruto de IBS e CBS e como se repassam as mudanças de alíquota até 2033. Nos contratos em curso, vale propor um aditivo que resolva o ponto antes que ele vire disputa.

Simples Nacional: a janela de dezembro

REGRA A empresa do Simples pode recolher o IBS e a CBS fora do DAS, pelo regime regular. A opção vale por semestre e é irretratável para o período.[10] Para o primeiro semestre de 2027, a janela fechou em 30 de outubro. A Receita admite o cancelamento antes do início do semestre, de 3 de novembro a 20 de dezembro; o cancelamento também não tem volta e impede nova opção para o mesmo semestre. A próxima janela abre em março, para o segundo semestre.[11]

RECOMENDAÇÃO A opção existe para que os clientes da empresa tomem o crédito integral da CBS e do IBS. Se a empresa vende sobretudo a consumidores, ela tende a aumentar a carga sem esse benefício. Se vende a empresas do regime regular, pode valer a pena. Quem optou sem fazer a conta ainda tem até 20 de dezembro para refazê-la com o contador.

9. LC 214/2025, art. 373, § 2º.
10. Lei Complementar 123/2006, art. 13, §§ 9º a 11, incluídos pelo art. 517 da LC 214/2025, na redação da LC 227/2026.
11. Receita Federal, manual de opção pelo regime regular do IBS e da CBS no Simples Nacional, versão de 7/10/2026 (Receita Federal).

O que mais muda em janeiro

REGRA Os créditos de PIS e Cofins não aproveitados até a extinção continuam válidos, desde que registrados na escrituração dessas contribuições, e o prazo para usá-los continua correndo. Podem ser compensados com a CBS ou, cumpridos os requisitos da legislação vigente na extinção, ressarcidos ou compensados com outros tributos federais.[12]

EM ABERTO A lei prevê que a CBS e o IBS sejam separados e recolhidos pelos prestadores de serviços de pagamento na própria liquidação financeira, o chamado split payment, com implantação gradual. O ato conjunto que define as etapas ainda não foi publicado.[13]

RECOMENDAÇÃO Antes de 1º de janeiro: refaça o preço de janeiro com o contador, separando o tributo por fora; revise os contratos que atravessam a virada; reveja os cadastros de fornecedores, porque o crédito depende do regime de quem vende; e confira se o saldo de créditos de PIS e Cofins está escriturado na EFD-Contribuições.

12. LC 214/2025, art. 378.
13. LC 214/2025, arts. 31 e 35, § 2º.

ITBI: a porta que o Supremo fechou

EM RESUMO

O que mudou	o STF decidiu que a integralização de imóveis no capital é imune ao ITBI qualquer que seja a atividade da empresa, inclusive a imobiliária, até o valor do capital integralizado.
Quem é afetado	quem integralizou imóveis em holding e pagou ITBI porque o município a tratou como imobiliária; quem adiou a holding por causa do imposto.
O que decidir	examinar as guias pagas e pedir a restituição onde couber; definir o valor de integralização das próximas transferências.
Até quando	cinco anos contados de cada pagamento. O prazo já está correndo.

REGRA A Constituição afasta o ITBI na transmissão de imóveis incorporados ao capital de uma empresa e, na mesma frase, abre uma ressalva para quando a atividade preponderante do adquirente for a compra e venda desses bens, a locação de imóveis ou o arrendamento mercantil.[14]

Durante anos, muitos municípios leram a ressalva como regra também para a integralização: se a holding nasceu para alugar os imóveis da família, cobrava-se o imposto.

14. Constituição, art. 156, § 2º, I (Planalto).

REGRA Em 19 de outubro de 2026, o Supremo concluiu o julgamento do Tema 1.348. Por maioria, vencidos os ministros Gilmar Mendes e Flávio Dino, fixou que a imunidade na integralização de capital "é incondicionada e, portanto, indiferente a atividade preponderantemente imobiliária, ressalvada eventual prática de simulação ou fraude à lei".[15]

Quem pagou pode pedir de volta

INTERPRETAÇÃO Quem pagou ITBI para integralizar imóveis porque o município tratou a holding como imobiliária recolheu um imposto que, pela tese do Supremo, não era devido. O pedido de restituição segue a regra geral: cinco anos, contados de cada pagamento.[16] E a decisão do Supremo não reabre prazo vencido: o Superior Tribunal de Justiça já assentou que a declaração do STF é irrelevante para a contagem.[17] A guia paga em novembro de 2021 deixa a janela em novembro de 2026.

EM ABERTO O Supremo não modulou os efeitos da decisão. O acórdão ainda não foi publicado, e depois dele cabem embargos de declaração, nos quais o município pode pedir a modulação. Quando modula, o Supremo costuma ressalvar as ações e os pedidos já em curso. Se fizer isso aqui, quem já tiver pedido estará protegido; quem esperar, talvez não.

RECOMENDAÇÃO Reúna as guias de ITBI e as escrituras das integralizações feitas nos últimos cinco anos e protocole o pedido antes que cada pagamento complete o prazo. O pedido pode ser administrativo ou judicial; quando o prazo de algum pagamento estiver perto do fim, a escolha da via merece análise.

15. STF, RE 1.495.108, Tema 1.348 da repercussão geral, sessão virtual de 9 a 19/10/2026; ata divulgada em 21/10/2026 e publicada em 22/10/2026 (STF).
16. CTN, arts. 165, I, e 168, I (Planalto); Lei Complementar 118/2005, art. 3º.
17. STJ, REsp 1.110.578/SP, Tema 142 dos recursos repetitivos (STJ).

O que a imunidade não cobre

REGRA A imunidade alcança o valor dos imóveis até o limite do capital integralizado. Pelo Tema 796, ela “não alcança o valor dos bens que exceder o limite do capital social a ser integralizado”, e o Tema 1.348 manteve esse limite.[18]

EM ABERTO É aí que a disputa continua. Quem integraliza pelo valor da declaração de imposto de renda registra um capital menor que o valor de mercado dos imóveis, e há municípios que arbitram o valor de mercado e cobram o imposto sobre a diferença. O Tema 1.348 não resolveu essa hipótese.

REGRA Desde janeiro, o Código Tributário Nacional define o valor venal do ITBI como o preço da venda à vista em condições normais de mercado, obriga o município a divulgar os critérios que usa para estimá-lo e permite contestá-lo com avaliação contraditória, em procedimento previsto na lei municipal.[19]

RECOMENDAÇÃO Nas próximas integralizações, faça a conta dos dois lados com o contador. Integralizar pelo valor da declaração evita o imposto de renda sobre o ganho de capital, mas abre a discussão do ITBI sobre a diferença.[20] Integralizar pelo valor de mercado reduz essa discussão, mas pode gerar ganho de capital tributável na pessoa física. Em qualquer caso, peça o reconhecimento da imunidade antes do registro, com laudo próprio, e registre nos atos societários a finalidade da holding.

18. STF, RE 796.376, Tema 796 da repercussão geral; notícia do STF sobre o Tema 1.348, 21/10/2026 (STF).
19. CTN, art. 38, §§ 1º a 3º, na redação da Lei Complementar 227/2026 (Planalto).
20. Lei 9.249/1995, art. 23 (Planalto).

MÓDULO 3

Aluguéis: a carga começa baixa e sobe até 2033

EM RESUMO

O que mudou	a partir de 1º de janeiro, os aluguéis pagam CBS e IBS com redução de 70%. A pessoa física que aluga mais de três imóveis e recebeu mais de R$ 240 mil (valor corrigido pelo IPCA) no ano anterior passa a contribuir, e o imóvel da holding usado de graça pela família pode passar a ser tributado pelo aluguel de mercado.
Quem é afetado	holdings que alugam imóveis, famílias que alugam na pessoa física e famílias que usam imóveis da holding sem pagar aluguel.
O que decidir	o regime dos contratos antigos, o enquadramento de quem aluga na pessoa física, o destino dos imóveis de uso da família e a cláusula de tributos dos contratos novos.
Até quando	antes da primeira nota de aluguel de 2027. A opção pelo regime transitório se manifesta no documento fiscal e não tem volta.

REGRA As alíquotas da CBS e do IBS sobre locação, cessão onerosa e arrendamento de imóveis são reduzidas em 70%.[21] Os tributos e emolumentos que incidem sobre o imóvel, como o IPTU, e as despesas de condomínio ficam fora da base.[22] No aluguel residencial, cada imóvel tem ainda um redutor social de R$ 600 por mês, corrigido pelo IPCA e limitado ao valor da

21. Lei Complementar 214/2025, art. 261, parágrafo único (Planalto).
22. LC 214/2025, art. 255, § 2º.

base.[23] Com a alíquota de referência do TCU, a carga de 2027 fica em 3,39% do aluguel, 30% de 11,3%, porque a redução alcança também o IBS de teste e o corte de 0,1 ponto da CBS.[24]

A conta de 2027

CENÁRIO Três situações, com a alíquota de referência calculada pelo TCU:

Valores em R$ por ano	2026	2027
Holding no Lucro Presumido, sala comercial alugada por R$ 20 mil ao mês	8.760	8.136
Holding no Lucro Presumido, casa alugada por R$ 5 mil ao mês	2.190	1.790
Pessoa física com quatro salas comerciais e R$ 300 mil de aluguéis por ano	—	10.170

Em 2026, PIS e Cofins cumulativos de 3,65%, que a pessoa física não paga. Em 2027, CBS e IBS de 3,39%, calculados por fora e sem créditos; na casa, descontado o redutor social pelo valor nominal de R$ 600 (com a correção pelo IPCA, o tributo fica um pouco menor). Valores hipotéticos. O imposto de renda não muda e não está na tabela.

INTERPRETAÇÃO Para a holding, 2027 não é o problema. A carga cai um pouco no comercial e mais no residencial, por causa do redutor social. O problema vem depois. De 2029 a 2032, o ICMS e o ISS diminuem ano a ano e o IBS cresce no lugar deles, até a extinção dos dois impostos em 2033.[25] A locação nunca pagou ICMS nem ISS: não tem imposto antigo que encolha enquanto o novo cresce. Quanto a carga vai subir depende das alíquotas de referência do IBS, que o Senado só começará a fixar em 2028.

Quem aluga na pessoa física

REGRA A pessoa física passa a contribuinte da CBS e do IBS quando, no ano anterior, a receita com locações passou de R$ 240 mil, valor corrigido mensalmente pelo IPCA, e envolveu mais de três imóveis distintos. As duas

23. LC 214/2025, art. 260, na redação da LC 227/2026.
24. LC 214/2025, arts. 344 e 347.
25. ADCT, arts. 128 e 129, incluídos pela Emenda Constitucional 132/2023 (Planalto).

condições precisam estar presentes. Quem, com mais de três imóveis, ultrapassa o limite em mais de 20% durante o ano passa a contribuir no próprio ano.[26]

INTERPRETAÇÃO Para 2027, a régua é a receita de 2026, que termina em dois meses. A família que aluga quatro ou mais imóveis em nome de uma só pessoa, com receita acima do limite, deve contar com o tributo novo a partir de janeiro.

RECOMENDAÇÃO Some as receitas de aluguel de 2026 de cada pessoa da família e conte os imóveis de cada uma. Frações de imóveis em condomínio contam como imóveis distintos, e aluguéis a parentes ou à própria empresa entram pelo valor de mercado.[27] Se alguém passar dos dois limites, refaça a comparação entre manter os imóveis na pessoa física e levá-los à holding, agora com CBS e IBS dos dois lados.

O imóvel que a família usa de graça

REGRA Desde a Lei Complementar 227, a CBS e o IBS incidem sobre o fornecimento gratuito, ou abaixo do valor de mercado, a sócios, administradores e empregados, e a seus cônjuges, companheiros e parentes até o terceiro grau, de bens adquiridos com crédito de CBS e IBS e de bens e serviços produzidos ou prestados pelo próprio contribuinte.[28] A base é o valor de mercado,[29] e o regulamento da CBS aplica a regra às operações com imóveis, nas mesmas hipóteses e condições.[30]

INTERPRETAÇÃO A casa de campo ou o apartamento da holding que os sócios usam sem pagar aluguel pode passar a gerar tributo sobre o aluguel de mercado, se a holding for contribuinte, como é a que aluga outros imóveis. Para o imóvel que entrou na holding antes da reforma, sem gerar crédito, a cobrança depende de tratar a cessão gratuita como serviço prestado pela

26. LC 214/2025, art. 251, § 1º, I, § 2º, II, e § 5º; Decreto 12.955/2026, art. 382 (Planalto).
27. Decreto 12.955/2026, art. 382, §§ 8º e 9º.
28. LC 214/2025, art. 5º, I, na redação da LC 227/2026.
29. LC 214/2025, art. 5º, § 9º.
30. Decreto 12.955/2026, art. 360, § 1º.

própria holding. É a leitura mais provável do fisco, mas há argumento contrário. Em 2027, o valor seria modesto: 3,39% do aluguel que o imóvel renderia. Em 2026, o recolhimento foi dispensado para quem cumpriu as obrigações acessórias; em 2027, não há dispensa.[31]

EM ABERTO A lei afasta a regra para bens usados preponderantemente na atividade e prevê critérios simplificados para o uso temporário, que ainda dependem de regulamento.[32]

RECOMENDAÇÃO Liste os imóveis da holding usados pela família. Para cada um há três caminhos: formalizar um aluguel a valor de mercado, recolher o tributo sobre o uso gratuito ou rever o lugar do imóvel na estrutura. Cada caminho tem efeitos no imposto de renda e na sucessão, e convém fazer a escolha antes de janeiro.

Contratos antigos: o regime de 3,65%

REGRA Contratos de locação por prazo determinado firmados até 16 de janeiro de 2025 podem ficar num regime transitório: 3,65% sobre a receita bruta recebida, sem créditos e sem redutor social. A data precisa ser comprovada por firma reconhecida ou assinatura eletrônica; no residencial, também pelo pagamento do aluguel até o fim do mês seguinte ao primeiro mês do contrato. Nos residenciais, o regime vale até o fim do prazo original ou até 31 de dezembro de 2028, o que vier primeiro. Nos não residenciais, até o fim do prazo original, desde que o contrato tenha sido registrado em cartório até 31 de dezembro de 2025 ou disponibilizado à Receita Federal e ao Comitê Gestor do IBS, nos termos do regulamento.[33] A opção é irretratável e se manifesta na emissão do primeiro documento fiscal com essa tributação.[34]

31. LC 214/2025, art. 348, § 1º.
32. LC 214/2025, art. 5º, §§ 8º e 10.
33. LC 214/2025, art. 487, § 1º.
34. Decreto 12.955/2026, art. 463, caput e § 1º, I, b, 1 e 2.

INTERPRETAÇÃO Com a alíquota do TCU, o regime regular custa 3,39% em 2027, menos que os 3,65% do transitório, e ainda admite créditos e, no residencial, o redutor social. A alíquota de 2028 será fixada em 2027 e pode ser diferente. Para o contrato residencial, que deixa o transitório no fim de 2028, a opção dificilmente compensa. Para o contrato comercial longo, que avança sobre os anos em que o IBS cresce, ela pode compensar. Sem contar créditos e redutor, a conta de 2027 só se inverte se a alíquota de referência chegar a 12,2%.

EM ABERTO O contrato comercial elegível que não foi registrado em cartório até 2025 talvez ainda possa optar pela disponibilização à Receita e ao Comitê Gestor. O regulamento da CBS parece admitir essa via; falta confirmar a regra do IBS.

RECOMENDAÇÃO Antes de emitir a primeira nota de aluguel de 2027, faça as duas contas para cada contrato antigo, considerando os anos de prazo que faltam.

Contratos novos

INTERPRETAÇÃO Como na empresa, a lei não criou reequilíbrio para contratos privados.[35] Contrato de locação sem cláusula sobre a CBS e o IBS deixa a discussão para depois, e o depois é justamente o período em que a carga sobe.

RECOMENDAÇÃO Todo contrato novo ou renovado deve dizer se o aluguel inclui a CBS e o IBS e como se repassam as mudanças de alíquota até 2033.

35. LC 214/2025, art. 373, § 2º.

ITCMD: o piso das quotas chegou antes da alíquota

EM RESUMO

O que mudou	a Lei Complementar 227 adotou o valor de mercado como base do ITCMD em todo o país, como Minas já fazia, e fixou um piso para quotas de empresas fechadas: o patrimônio líquido ajustado a valor de mercado, mais o fundo de comércio, conforme a legislação de cada estado.
Quem é afetado	famílias com doação de quotas ou imóveis prevista, sobretudo de holdings antigas, com imóveis registrados pelo valor histórico.
O que decidir	refazer a conta de cada doação com o valor de mercado e documentá-lo antes de doar.
Até quando	em Minas, a alíquota segue em 5%, e uma lei de aumento publicada em dezembro só valeria noventa dias depois, em março ou abril de 2027. Na doação de quotas, o fato gerador ocorre no registro do ato, e não na assinatura.

REGRA A Lei Complementar 227, publicada em 14 de janeiro de 2026, trouxe as normas gerais do ITCMD previstas pela reforma tributária.[36] Três regras mexem com o planejamento. A base é o valor de mercado do bem.[37] Para quotas e ações sem negociação em mercado organizado, o valor deve sair de metodologia tecnicamente idônea e não pode ser inferior ao patrimônio

36. Lei Complementar 227/2026 (Planalto).
37. LC 227/2026, art. 152.

líquido ajustado a valor de mercado, somado ao fundo de comércio, conforme a legislação de cada estado.[38] E as alíquotas passam a ser progressivas, aplicando-se a vigente na data da doação.[39]

Em Minas, a pressa não é a alíquota

REGRA A lei mineira mantém alíquota única de 5%.[40] Um projeto do Executivo propõe faixas de 2%, 4% e 6% nas doações e de 3%, 5% e 8% na herança. Em 31 de outubro, aguardava a designação de relator em comissão na Assembleia.[41]

INTERPRETAÇÃO Se as faixas vierem, fatiar a doação ajudará pouco nos valores altos. A lei complementar manda somar as doações sucessivas entre o mesmo doador e o mesmo donatário, no prazo fixado pelo estado,[42] e a emenda mineira soma as de cada ano civil. Espalhar a doação por vários anos só alivia a parcela que cairia nas faixas de 2% e 4%, até 60 mil Ufemgs por ano.

REGRA Lei que aumente o imposto só pode ser cobrada no ano seguinte ao da publicação e depois de noventa dias.[43] Se o aumento for publicado em dezembro, só valerá noventa dias depois, entre o início de março e o início de abril de 2027. Na doação de quotas, a lei complementar considera ocorrido o fato gerador na data do registro do ato na junta comercial, ou no cartório de pessoas jurídicas se a sociedade for simples, e não na data da assinatura.[44]

38. LC 227/2026, art. 154.
39. LC 227/2026, art. 156.
40. Lei estadual 14.941/2003, art. 10 (SEF/MG).
41. PL 2.881/2024, emenda do Executivo enviada pela Mensagem 254/2026 (ALMG).
42. LC 227/2026, art. 155.
43. Constituição, art. 150, III, b e c (Planalto).
44. LC 227/2026, art. 151, II, g e h.

INTERPRETAÇÃO Para quem doa bens em Minas, portanto, não há corrida de fim de ano pela alíquota. A data que importa é aquela em que uma eventual lei nova passar a produzir efeitos, e ela ainda não existe. Quem ouvir que precisa doar tudo até 31 de dezembro deve perguntar qual lei, de qual estado, mudou o quê. O ponto que pede atenção é a base, não a alíquota.

O que está em jogo

CENÁRIO Uma holding formada em 2012 recebeu imóveis declarados por R$ 2 milhões que hoje valem R$ 6 milhões. O balanço ainda mostra R$ 2 milhões. O pai quer doar metade das quotas aos dois filhos.

Valores em R$	Base pelo balanço histórico	Base pelo piso da LC 227
Valor de metade das quotas	1.000.000	3.000.000
ITCMD a 5%	50.000	150.000

Premissas hipotéticas, sem dívidas, sem fundo de comércio e sem reserva de usufruto. A reserva de usufruto e as regras de cada estado mudam a conta.

REGRA A lei mineira admite o valor patrimonial para quotas sem negociação e, quando o capital foi integralizado com bens há menos de cinco anos, impõe como piso o valor venal atualizado desses bens.[45]

INTERPRETAÇÃO A lei complementar vai além: o piso a valor de mercado vale para toda doação de quotas, inclusive de holdings antigas como a do exemplo. Ela remete os detalhes à legislação de cada estado, e a mineira ainda não foi adaptada.

EM ABERTO Enquanto Minas não adaptar sua lei, haverá discussão. A meu ver, o argumento mais forte é o da legalidade: a lei complementar remete o piso à legislação de cada estado, a lei mineira ainda admite o valor patrimonial, e uma lei que eleve a base terá de respeitar a anterioridade. Mas o fisco pode invocar a suspensão da lei estadual que contrarie a norma geral e a

45. Lei estadual 14.941/2003, art. 5º, §§ 1º e 2º; Decreto estadual 43.981/2005, art. 13, §§ 2º e 4º (SEF/MG).

regra mineira que já adota o valor de mercado.[46] Doar pelo balanço histórico nesse intervalo pede laudo e consciência do risco de autuação no prazo que o fisco tem para revisar a doação.

REGRA O fisco, por sua vez, não pode arbitrar o valor como quiser. O STJ fixou que o arbitramento exige procedimento individualizado e só cabe quando os dados do contribuinte não merecem fé, cabendo ao fisco provar que o valor declarado está "absolutamente fora do valor de mercado".[47]

RECOMENDAÇÃO Antes de doar quotas, peça a avaliação dos imóveis e do fundo de comércio, refaça a conta e guarde o laudo junto com o instrumento da doação. O laudo é o que transforma o valor declarado em valor que merece fé.

46. Constituição, art. 24, § 4º; CTN, art. 97, IV e § 1º; Lei estadual 14.941/2003, art. 4º, § 1º.
47. STJ, REsps 2.175.094/SP e 2.213.551/SP, Tema 1.371 dos recursos repetitivos, acórdão publicado em 6/2/2026 (STJ).

MÓDULO 5

Dividendos: o primeiro ajuste do imposto mínimo

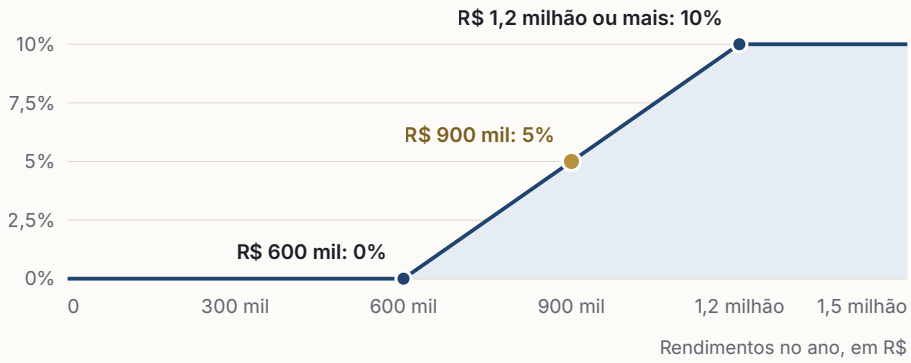
EM RESUMO

O que mudou	desde janeiro, quando os lucros pagos no mês por uma empresa a uma mesma pessoa física passam de R$ 50 mil, a empresa retém 10% sobre o total. Quem recebe mais de R$ 600 mil no ano passa a ter um imposto mínimo de até 10%, apurado pela primeira vez na declaração de 2027.
Quem é afetado	sócios que recebem lucros altos de uma mesma empresa ou têm renda total acima de R$ 600 mil, e famílias que distribuem lucros por meio de uma holding.
O que decidir	quanto distribuir até 31 de dezembro, quem recebe os lucros e que demonstrações a empresa precisa preparar para o sócio aproveitar o redutor.
Até quando	31 de dezembro fecha a renda de 2026, a primeira que entra no imposto mínimo.

REGRA A Lei 15.270/2025 mudou a tributação dos lucros em duas frentes. Na fonte, a empresa que pagar a uma mesma pessoa física mais de R$ 50 mil no mês retém 10% sobre o total, e não só sobre o excedente.[48] Na declaração, quem tiver mais de R$ 600 mil de rendimentos no ano, somados os isentos e os tributados na fonte, passa a ter uma tributação mínima. A alíquota cresce em linha reta, de zero em R$ 600 mil até 10% em R$ 1,2 milhão, e fica em 10% daí para cima.[49] O primeiro ano atingido é 2026, ajustado na declaração de 2027.

48. Lei 9.250/1995, art. 6º-A, incluído pela Lei 15.270/2025 (Planalto).
49. Lei 9.250/1995, art. 16-A.

A alíquota do imposto mínimo conforme a renda do ano



Alíquota = rendimentos ÷ 60.000 − 10, entre R$ 600 mil e R$ 1,2 milhão. Entram também os rendimentos isentos e os tributados na fonte, com as exclusões da lei. Do imposto apurado se descontam o IR já devido, as retenções e o redutor. Fonte: Lei 9.250/1995, art. 16-A.

REGRA Ficam fora da conta, entre outros, os ganhos de capital fora da bolsa, os valores recebidos "por doação em adiantamento da legítima ou da herança", a poupança e títulos isentos como LCI, LCA, CRI e CRA. Do imposto mínimo apurado se descontam o imposto de renda já devido no ano, inclusive o retido de forma exclusiva ou definitiva, as retenções sobre dividendos e um redutor.[50]

EM ABERTO A redação não alcança as doações que não sejam adiantamento da legítima e deixa dúvida sobre a herança recebida. Até a regulamentação, não há resposta segura.

REGRA O redutor evita que o lucro já tributado na empresa ultrapasse um teto de tributação somada. Se a alíquota efetiva da empresa, que é o IRPJ e a CSLL devidos divididos pelo lucro contábil antes desses tributos, somada à alíquota efetiva do imposto mínimo passar de 34%, o excedente é abatido do imposto do sócio.[51] O teto é maior para bancos, seguradoras e outras instituições financeiras.

50. Lei 9.250/1995, art. 16-A, §§ 1º a 5º.
51. Lei 9.250/1995, art. 16-B, §§ 1º a 3º.

A decisão de dezembro

CENÁRIO O imposto mínimo de um sócio sem outras rendas, antes dos descontos:

Rendimentos no ano	Alíquota	Imposto mínimo
R$ 600 mil	0%	—
R$ 750 mil	2,5%	R$ 18.750
R$ 900 mil	5%	R$ 45.000
R$ 1,2 milhão	10%	R$ 120.000

Antes do redutor e dos demais descontos. Alíquota = rendimentos ÷ 60.000 − 10, em pontos percentuais.

INTERPRETAÇÃO A alíquota depende da renda de cada ano. O sócio que recebe R$ 1,2 milhão de lucros em 2026 fica na alíquota de 10%. O mesmo valor, pago metade em 2026 e metade em 2027, fica em zero nos dois anos, se não houver outras rendas. Atenção a uma coincidência que engana: R$ 50 mil por mês somam R$ 600 mil no ano, mas a retenção olha cada empresa, mês a mês, e o imposto mínimo soma todas as rendas do ano. Quanto menos imposto a empresa paga sobre o lucro, como no Simples, menos o redutor ajuda e mais pesa essa conta.

RECOMENDAÇÃO Antes de distribuir em dezembro, some com o contador tudo o que cada sócio recebeu em 2026, inclusive os rendimentos isentos, e veja em que ponto da curva ele está. Pagar em dezembro ou em janeiro muda o ano em que o lucro entra na conta. Para não haver retenção, os pagamentos de cada empresa ao sócio não podem passar de R$ 50 mil no mês; a retenção, quando houver, só é compensada na declaração. Reter o lucro na empresa também tem custo: o caixa fica exposto aos riscos do negócio.

Lucros de 2025

REGRA Os lucros apurados até 2025, com distribuição aprovada até 31 de dezembro de 2025, ficam fora da retenção se forem pagos nos termos originalmente previstos no ato de aprovação. Para ficarem também fora do imposto mínimo, o pagamento deve ocorrer até 2028.[52] Uma liminar do STF estendeu o prazo de aprovação até 31 de janeiro de 2026.[53]

EM ABERTO A liminar ainda não foi referendada pelo plenário. O julgamento foi levado à sessão presencial e não tem data. Quem aprovou a distribuição em janeiro de 2026 depende dela.

RECOMENDAÇÃO Pague cada parcela na data e no valor previstos na ata: a parcela paga fora dos termos perde a proteção. Para a Receita, se a ata se baseou em balanço intermediário e o lucro final de 2025 foi menor, a proteção se limita ao lucro efetivo.[54] Guarde a ata e as demonstrações de 2025: serão usadas pela primeira vez na declaração de 2027.

A holding no meio do caminho

REGRA Os lucros pagos por uma empresa a outra continuam isentos e sem retenção. A retenção acontece quando a holding paga às pessoas físicas.[55]

INTERPRETAÇÃO A holding ganhou uma função: reservatório. Os lucros da empresa operacional sobem para ela sem retenção, e ela os distribui no ritmo que a renda de cada sócio comporta. Mas há um custo escondido. O redutor é calculado pela alíquota efetiva de quem paga o dividendo. A holding que vive de dividendos isentos tem alíquota efetiva baixa, e o sócio que recebe dela mais de R$ 600 mil no ano tende a perder o redutor que

52. Lei 9.250/1995, arts. 6º-A, § 3º, e 16-A, § 1º, XII.
53. STF, ADIs 7.912 e 7.914, decisão de 26/12/2025 (STF).
54. Receita Federal, perguntas e respostas sobre a tributação das altas rendas, pergunta 9 (Receita Federal).
55. Lei 9.249/1995, art. 10, na redação da Lei 15.270/2025 (Planalto).

teria se recebesse direto da empresa que pagou o IRPJ e a CSLL. A lei admite o cálculo pelas demonstrações consolidadas da fonte pagadora, mas só na forma do regulamento, que ainda não existe.[56]

INTERPRETAÇÃO Na holding em que os pais doaram as quotas com reserva de usufruto, os lucros vão, em regra, para os usufrutuários. A estrutura desenhada para a sucessão concentra a renda em quem já tem a maior.

RECOMENDAÇÃO Leve à reunião a pergunta de quem recebe os lucros: a empresa operacional ou a holding, os pais ou os filhos. A resposta mudou com a lei nova, e mexer nela envolve sucessão, governança e ITCMD, não só imposto de renda.

O que a empresa precisa entregar

REGRA O redutor depende de demonstrações financeiras elaboradas de acordo com a lei societária e as normas contábeis, na forma de regulamento. A empresa fora do Lucro Real pode optar por um cálculo simplificado do lucro contábil.[57]

EM ABERTO Até a data de corte, não localizei regulamentação da Receita sobre o imposto mínimo e o redutor. Em dezembro de 2025, ela informou que a apuração anual "será disciplinada oportunamente".[58] Ao menos cinco ações contra a lei aguardam julgamento no STF, sem data marcada. A lei está em vigor.

RECOMENDAÇÃO Combine com o contador, ainda em dezembro, o fechamento de 2026 no padrão da lei societária. Sem demonstrações adequadas, o sócio pode perder o redutor na declaração de 2027.

56. Lei 9.250/1995, art. 16-B, §§ 3º e 5º.
57. Lei 9.250/1995, art. 16-B, §§ 4º e 6º.
58. Receita Federal, notícia de 18/12/2025 (Receita Federal).

DIAGNÓSTICO

Doze perguntas para separar o urgente

Responda com sim, não ou não sei. Cada sim aponta o módulo que vale a sua leitura. Um não sei também aponta: indica um ponto a conferir antes da virada.

Nº	Pergunta	Se sim, leia
1	A sua empresa está no Lucro Presumido ou no Lucro Real?	Módulo 1
2	A empresa está no Simples e vende para outras empresas?	Módulo 1
3	Há contratos de fornecimento, serviço ou locação que atravessam 1º de janeiro de 2027?	Módulos 1 e 3
4	A família integralizou imóveis em empresa ou holding nos últimos cinco anos e pagou ITBI?	Módulo 2
5	Pretende transferir imóveis para uma holding nos próximos meses?	Módulos 2 e 3
6	A holding aluga imóveis?	Módulo 3
7	Alguém da família aluga mais de três imóveis em nome próprio?	Módulo 3
8	Algum imóvel da holding é usado pela família sem pagar aluguel?	Módulo 3
9	Há doação de quotas ou de imóveis prevista para os próximos doze meses?	Módulo 4

Nº	Pergunta	Se sim, leia
10	O capital da holding foi formado pelo valor de declaração dos imóveis, e não pelo de mercado?	Módulos 2 e 4
11	Algum sócio recebe mais de R$ 50 mil por mês em lucros de uma mesma empresa, ou mais de R$ 600 mil por ano somando todas as rendas?	Módulo 5
12	Os lucros da empresa passam por uma holding antes de chegar à família?	Módulo 5

Empresa com empregados em escala 6x1 tem outro prazo em dezembro, tratado no guia Depois da 6x1.

PARA A REUNIÃO

O que levar e como usar uma hora

A revisão da virada rende mais com o contador na mesma mesa. Ele traz os números; o advogado, as regras e os contratos. Em uma hora, dá para sair com decisões, responsáveis e prazos.

Antes da reunião, separe

- ☐ Contrato social e alterações da empresa e da holding.
- ☐ Último balanço e balancete da empresa e da holding.
- ☐ Escrituras e guias de ITBI das integralizações dos últimos cinco anos.
- ☐ Contratos de locação em vigor, com valores, prazos e datas de assinatura.
- ☐ Lista dos imóveis da holding usados pela família.
- ☐ Principais contratos de fornecimento e de prestação de serviço que atravessam o ano.
- ☐ Declaração de imposto de renda dos sócios, lucros distribuídos em 2026 e atas de distribuição dos lucros de 2025.
- ☐ Lista das doações já feitas e das planejadas.
- ☐ Escalas e jornada dos empregados, se a empresa trabalha em 6x1.

Pauta de uma hora

1. **Mapa (10 minutos).** Empresas, holding, imóveis, sócios e herdeiros, em uma folha.

2. **Empresa (15 minutos).** Regime, preço de janeiro, contratos, notas e caixa do trimestre.
3. **Holding (15 minutos).** Aluguéis em 2027, contratos antigos, imóveis usados pela família, ITBI pago na integralização.
4. **Família (10 minutos).** Doações previstas, lucros de dezembro e quem os recebe.
5. **Decisões (10 minutos).** O que fazer, quem faz e até quando.

FONTES

Fontes

Constituição e leis complementares

- Constituição Federal, texto compilado, com o ADCT — Planalto
- Emenda Constitucional 132/2023 (reforma tributária) — Planalto
- Código Tributário Nacional (Lei 5.172/1966), texto compilado — Planalto
- Lei Complementar 214/2025 (IBS, CBS e Imposto Seletivo), texto compilado — Planalto
- Lei Complementar 227/2026 (Comitê Gestor do IBS, normas gerais do ITCMD e do ITBI), texto compilado — Planalto

Leis, decretos e legislação de Minas Gerais

- Lei 9.249/1995, texto compilado — Planalto
- Lei 9.250/1995, texto compilado — Planalto
- Lei 15.270/2025 (tributação de lucros e dividendos e imposto mínimo) — Planalto
- Decreto 12.955/2026 (regulamento da CBS) — Planalto
- Lei estadual 14.941/2003 (ITCD de Minas Gerais) — Secretaria de Estado de Fazenda de Minas Gerais
- Decreto estadual 43.981/2005 (regulamento do ITCD) — Secretaria de Estado de Fazenda de Minas Gerais
- Projeto de Lei 2.881/2024, com a emenda da Mensagem 254/2026 (ITCD progressivo) — Assembleia Legislativa de Minas Gerais

Decisões

- STF, RE 1.495.108, Tema 1.348 da repercussão geral — Supremo Tribunal Federal
- STF, notícia sobre o julgamento do Tema 1.348 — Supremo Tribunal Federal
- STF, ADIs 7.912 e 7.914 (Lei 15.270/2025), andamento processual da ADI 7.912 — Supremo Tribunal Federal
- STJ, Tema 142 dos recursos repetitivos (REsp 1.110.578/SP) — Superior Tribunal de Justiça

- STJ, Tema 1.371 dos recursos repetitivos, Boletim de Precedentes de 2/3/2026 — Superior Tribunal de Justiça

Órgãos públicos

- TCU calcula alíquota de referência de 11,3% para novo tributo sobre consumo, 28/10/2026 — Tribunal de Contas da União
- Manual de opção pelo regime regular do IBS e da CBS no Simples Nacional, versão de 7/10/2026 — Receita Federal
- Receita Federal atualiza normas relativas ao imposto sobre a renda das pessoas físicas, 18/12/2025 — Receita Federal
- Perguntas e respostas sobre a tributação de altas rendas: lucros e dividendos — Receita Federal

Do autor

- Depois da 6x1: guia de transição para o pequeno e médio empresário — marcotulio-freire.adv.br

Fontes conferidas até 31 de outubro de 2026. Os textos legais foram lidos na versão compilada do Planalto, desconsiderada a redação revogada. O andamento do PL 2.881/2024 foi consultado em 31 de outubro de 2026.



SOBRE O AUTOR

Marco Túlio Freire

Marco Túlio Freire é advogado (OAB/MG 214.649) em Lavras (MG), com atuação em direito empresarial, planejamento patrimonial e sucessório e holding familiar. É bacharel em Ciência da Computação (UFLA) e em Direito (UNILAVRAS), com MBA em Gestão de Negócios (FGV) e em Holding e Planejamento Societário. Com mais de vinte anos de experiência na gestão de empresas do varejo, é autor de *Holding Familiar* (Editora Dialética).

marcotuliofreire.adv.br · Instagram @marcotuliofreire.adv

MARCO TÚLIO FREIRE
ADVOCACIA EMPRESARIAL E PLANEJAMENTO SUCESSÓRIO

VIRADA 2027

Em 1º de janeiro de 2027, a CBS deixa de ser teste. Ao longo de 2026, quatro tributos mudaram de comportamento para quem tem empresa e holding.

Este guia reúne, em linguagem de empresário, o que mudou no ITBI da integralização de capital, no ITCMD das doações, na CBS da empresa e dos aluguéis e na tributação dos lucros distribuídos, e organiza as decisões que cabem antes da virada do ano.



Marco Túlio Freire é advogado (OAB/MG 214.649) e tem mais de vinte anos de experiência na gestão de empresas do varejo. É autor de *Holding Familiar* (Editora Dialética).

SITE

marcotuliofreire.adv.br

MARCO TÚLIO FREIRE

ADVOCACIA EMPRESARIAL E PLANEJAMENTO SUCESSÓRIO