

A tributação mínima de altas rendas e os serviços notariais e de registro

Pablo Arruda

1. Delimitação do problema

Até o ano-calendário de 2025, o planejamento tributário do titular de serviço notarial ou de registro repousava sobre uma premissa simples e verdadeira: como a atividade é tributada na pessoa física, com alíquota marginal de 27,5%, e como a legislação admite a dedução das despesas de custeio escrituradas em livro-caixa, todo dispêndio real convertido em despesa dedutível reduzia a carga efetiva. Daí a difusão da estrutura pela qual os bens necessários à serventia, a começar pelo imóvel, são muitas vezes detidos por sociedade do próprio titular, que os disponibiliza ao delegatário mediante contrato oneroso. O dispêndio, antes inexistente como despesa, passa a ser dedutível na pessoa física, e a mesma grandeza econômica migra de uma incidência de até 27,5% para uma incidência de 11,33% a 14,53% na sociedade optante pelo lucro presumido.

A Lei nº 15.270/2025 rompe essa linearidade. Ao instituir a tributação mínima do imposto sobre a renda das pessoas físicas, doravante IRPFM, a lei cria um piso de arrecadação apurado sobre base que, pela dicção do art. 16-A da Lei nº 9.250/1995, não admite as deduções ordinárias. Para os delegatários, o legislador previu uma única exclusão específica, a dos repasses obrigatórios incidentes sobre os emolumentos. A consequência é aritmética e severa: a partir de determinado ponto, cada real de despesa dedutível criada deixa de gerar economia na pessoa física e passa a gerar apenas tributo na pessoa jurídica.

Este artigo tem por objeto identificar esse ponto, demonstrá-lo numericamente e sistematizar as providências que o setor deve adotar. Não se trata de propor estrutura nova, mas de calibrar estrutura já legítima e já reconhecida pela administração tributária, sob pena de o delegatário suportar dupla incidência sobre a mesma grandeza sem qualquer contrapartida.

2. O regime próprio de apuração do imposto de renda do delegatário

Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público¹. O Supremo Tribunal Federal, ao julgar a ADI nº 3.089/DF, assentou que a atividade, embora delegada, é exercida com interesse econômico próprio e intuito lucrativo, razão pela qual não se lhe aplica a imunidade

¹ Constituição Federal, art. 236, e Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994.

recíproca². Essa qualificação é relevante para o tema aqui tratado por dois motivos opostos e simultâneos: legitima a tributação da atividade e, ao mesmo tempo, sustenta o argumento de que o delegatário suporta riscos empresariais e custos operacionais que não se confundem com renda.

A tributação do delegatário submete-se a regime próprio, cuja matriz está no art. 11 da Lei nº 7.713/1988³, posteriormente generalizado pelo art. 6º da Lei nº 8.134/1990⁴, hoje consolidado nos arts. 38, inciso IV, 68, 69 e 76 do Regulamento do Imposto sobre a Renda e no art. 104 da Instrução Normativa RFB nº 1.500/2014⁵. São dedutíveis da receita da atividade a remuneração paga a terceiros com vínculo empregatício e os respectivos encargos, os emolumentos pagos a terceiros e as despesas de custeio pagas, necessárias à percepção da receita e à manutenção da fonte produtora.

O conceito de despesa de custeio é amplo. O Parecer CST nº 1.554/1979, reiteradamente invocado pela Coordenação-Geral de Tributação, esclarece que o termo “necessárias” abrange tanto os gastos essenciais quanto os dispêndios úteis ou oportunos à obtenção dos rendimentos e à administração da fonte produtora⁶. Aluguel, água, energia, telefone, material de expediente, assistência técnica de informática e segurança eletrônica enquadram-se nessa categoria.

Do lado da receita, o Provimento nº 149/CNJ estabelece que a escrituração compreende os emolumentos apenas na parte percebida como receita do próprio delegatário, excluídas as quantias recebidas em depósito para a prática futura de atos, os tributos recebidos a título de substituição tributária e os valores devidos

² STF, ADI nº 3.089/DF, Tribunal Pleno, rel. orig. Min. Carlos Britto, red. p/ acórdão Min. Joaquim Barbosa, j. 13.02.2008, DJe 01.08.2008. Do voto condutor: a atividade notarial delegada é “prestação de fazer onerosa, executada por particular com interesse econômico próprio”. A Corte julgou improcedente a ação e reconheceu a constitucionalidade dos itens 21 e 21.1 da lista anexa à Lei Complementar nº 116/2003, afastando a imunidade recíproca.

³ Lei nº 7.713, de 22 de dezembro de 1988, art. 11: “Os titulares dos serviços notariais e de registro a que se refere o art. 236 da Constituição da República, desde que mantenham escrituração das receitas e das despesas, poderão deduzir dos emolumentos recebidos, para efeito da incidência do imposto: I. a remuneração paga a terceiros, desde que com vínculo empregatício, inclusive encargos trabalhistas e previdenciários; II. os emolumentos pagos a terceiros; III. as despesas de custeio necessárias à manutenção dos serviços notariais e de registro.”

⁴ Lei nº 8.134, de 27 de dezembro de 1990, art. 6º, caput e incisos I a III. O § 1º veda a dedução de quotas de depreciação de instalações, máquinas e equipamentos, bem como de despesas de arrendamento, e de despesas de locomoção e transporte. O § 2º impõe a comprovação mediante documentação idônea escriturada em livro-caixa. O § 3º limita as deduções à receita mensal da atividade, com transporte do excesso até dezembro do mesmo ano-calendário.

⁵ Decreto nº 9.580, de 22 de novembro de 2018 (RIR/2018), art. 38, inciso IV (tributabilidade dos emolumentos e custos dos serventuários da Justiça), art. 68 (despesas escrituradas no livro-caixa), art. 69 (limite e escrituração) e art. 76 (base de cálculo anual). Instrução Normativa RFB nº 1.500, de 29 de outubro de 2014, art. 104.

⁶ Parecer CST nº 1.554, de 27 de julho de 1979, cujo teor foi reproduzido pela Solução de Consulta Cosit nº 160, de 2023: a expressão “necessárias” abrange tanto os gastos essenciais ou indispensáveis à percepção do rendimento quanto os dispêndios úteis ou oportunos para a obtenção dos rendimentos e para a administração da fonte produtora.

diretamente ao Estado, ao Tribunal de Justiça, a outras entidades de direito e aos fundos de renda mínima e de custeio de atos gratuitos⁷. Essa distinção, historicamente tratada como matéria de organização contábil, passa a ter consequência financeira direta sob o novo regime, conforme se demonstrará adiante.

3. Despesas contratadas com sociedade do próprio titular

A estrutura mais difundida no setor consiste em alocar o imóvel da serventia, os bens móveis, os equipamentos e os programas de computador em sociedade da qual o titular é sócio, que os disponibiliza ao delegatário mediante contrato oneroso. A dedutibilidade da despesa assim gerada está reconhecida pela Receita Federal em manifestações vinculantes.

A Solução de Consulta Cosit nº 329, de 27 de dezembro de 2018, firmou que o aluguel pago por contribuinte que perceba rendimentos do trabalho não assalariado a empresas das quais seja sócio é dedutível da base de cálculo do IRPF⁸. Nos fundamentos, a Coordenação-Geral de Tributação registrou expressamente:

“Esta Coordenação-Geral de Tributação (Cosit) entende que o valor pago a título de aluguel dos imóveis utilizados para o funcionamento da serventia extrajudicial pode ser considerado despesa de custeio necessária à percepção da receita e à manutenção da fonte produtora, mesmo na hipótese de o aluguel ser pago a empresa que tenha como sócio o titular do serviço notarial.”

(Solução de Consulta Cosit nº 329/2018, item 12)⁹

A Solução de Consulta Cosit nº 160, de 7 de agosto de 2023, estendeu o mesmo entendimento aos bens móveis e utensílios em geral, inclusive

⁷ Provimento nº 149/CNJ, art. 190, § 3º: “Os lançamentos relativos a receitas compreenderão os emolumentos previstos no regimento de custas estadual ou distrital exclusivamente na parte percebida como receita do próprio delegatário, em razão dos atos efetivamente praticados, excluídas as quantias recebidas em depósito para a prática futura de atos, os tributos recebidos a título de substituição tributária ou outro valor que constitua receita devida diretamente ao Estado, ao Distrito Federal, ao Tribunal de Justiça, a outras entidades de direito e aos fundos de renda mínima e de custeio de atos gratuitos, conforme previsão legal específica.” Redação idêntica constava do art. 6º, § 3º, do Provimento nº 45/2015-CNJ.

⁸ Solução de Consulta Cosit nº 329, de 27 de dezembro de 2018. Ementa: “RENDIMENTO DO TRABALHO NÃO ASSALARIADO. TITULARES DE SERVIÇOS NOTARIAIS E DE REGISTRO. LIVRO-CAIXA. DESPESAS DEDUTÍVEIS. O valor do aluguel pago pelos contribuintes que percebam rendimentos do trabalho não assalariado, a empresas das quais sejam sócios, pode ser deduzido da base de cálculo do IRPF, contanto que seja condizente com os valores praticados pelo mercado, seja necessário à percepção das receitas e à manutenção da fonte produtora, e que esteja devidamente escriturado em livro-caixa e comprovado mediante documentação hábil e idônea.” Dispositivos legais indicados: RIR/1999, arts. 45, IV, 75, III, e 83; RIR/2018, arts. 38, IV, 68, III, e 76.

⁹ Do item 12 dos fundamentos da Solução de Consulta Cosit nº 329, de 2018.

computadores, periféricos e programas de computador¹⁰. Sua conclusão é direta: o pagamento feito pelo tabelião, por conta de contrato celebrado com empresa na qual possui quotas de capital, pode ser deduzido na apuração da base de cálculo do imposto a ser apurado no livro-caixa¹¹.

Complementam o quadro a Solução de Consulta Cosit nº 240/2018 e a Solução de Divergência Cosit nº 17/2017, quanto a material de escritório, assistência técnica de informática, segurança eletrônica, alimentação e planos de saúde¹², e a Solução de Consulta Cosit nº 94/2020, quanto aos repasses e à obrigatoriedade do livro-caixa¹³.

A dedutibilidade, contudo, é condicionada. Os requisitos são cumulativos e nenhum deles é dispensável:

1. o valor contratado deve ser condizente com os valores praticados pelo mercado, o que recomenda laudo de avaliação periodicamente atualizado;
2. o bem ou serviço deve ser necessário à percepção da receita e à manutenção da fonte produtora, o que exige correspondência efetiva com a operação da serventia;
3. a despesa deve estar escriturada em livro-caixa e comprovada mediante documentação hábil e idônea, com contrato escrito, comprovantes de pagamento e emissão dos documentos fiscais pertinentes.

Registre-se que a solução de consulta produz efeitos de proteção apenas em favor de quem a formula. Terceiros beneficiam-se do entendimento como orientação oficial, mas a segurança jurídica individual, notadamente em estruturas de valor relevante, é obtida por consulta própria¹⁴.

4. A arquitetura do IRPFM

¹⁰ Solução de Consulta Cosit nº 160, de 7 de agosto de 2023, parcialmente vinculada à Solução de Consulta Cosit nº 329, de 2018. O consultante era tabelião de notas detentor de 70% das quotas da sociedade locadora, e os bens locados compreendiam móveis, computadores, periféricos e programa de computador utilizado na prática dos atos notariais.

¹¹ Conclusão 19.1 da Solução de Consulta Cosit nº 160, de 2023.

¹² Solução de Consulta Cosit nº 240, de 10 de dezembro de 2018 (material de escritório, assistência técnica de informática e segurança eletrônica como despesas de custeio; não dedutibilidade do vale-transporte de colaboradores sem vínculo empregatício) e Solução de Divergência Cosit nº 17, de 14 de março de 2017 (alimentação e planos de saúde fornecidos indistintamente a todos os empregados).

¹³ Solução de Consulta Cosit nº 94, de 29 de julho de 2020: as despesas de custeio pagas, tais como valores repassados ao Fundo de Compensação ao Registrador Civil das Pessoas Naturais, ao Cartório de Registro de Imóveis, à Central de Certidões de Imóveis e a prestadores de serviços, são dedutíveis e devem ser escrituradas como despesa em livro-caixa, sendo o livro-caixa de escrituração obrigatória.

¹⁴ Instrução Normativa RFB nº 2.058, de 9 de dezembro de 2021, arts. 18 e 22. A consulta eficaz impede a aplicação de multa e a instauração de procedimento de fiscalização quanto à matéria consultada enquanto pendente de solução.

A Lei nº 15.270/2025 produz efeitos a partir de 1º de janeiro de 2026, com apuração no exercício de 2027¹⁵. O novo art. 16-A da Lei nº 9.250/1995 sujeita à tributação mínima a pessoa física cuja soma de todos os rendimentos recebidos no ano-calendário seja superior a R\$ 600.000,00.

4.1. A base de cálculo

A base de cálculo do IRPFM é integrada por todos os rendimentos recebidos pela pessoa física, não importando se classificados como isentos, a exemplo dos dividendos e do capital de seguro de vida recebido por morte do segurado, ou como tributáveis, a exemplo do salário e do aluguel.

Nos termos do § 1º do art. 16-A da Lei nº 9.250/1995, essa base compreende o resultado da atividade rural e os rendimentos recebidos no ano-calendário, inclusive os tributados de forma exclusiva ou definitiva e os isentos ou sujeitos à alíquota zero ou reduzida, deduzindo-se, na expressa dicção legal, exclusivamente as hipóteses arroladas nos incisos I a XII¹⁶. Entre as exclusões figuram os ganhos de capital, os rendimentos de poupança, a remuneração de LCI, LCA, CRI, CRA, LIG, LCD e debêntures incentivadas, os rendimentos de FII e Fiagro que atendam aos requisitos legais, as indenizações por acidente de trabalho e por danos materiais ou morais e os lucros e dividendos submetidos à regra de transição.

O advérbio “exclusivamente” é o núcleo do problema. A enumeração é taxativa e nela não figuram as deduções ordinárias do imposto de renda, tampouco as despesas escrituradas em livro-caixa.

4.2. A alíquota

Para rendimentos iguais ou superiores a R\$ 1.200.000,00, a alíquota mínima efetiva é de 10%. Para rendimentos superiores a R\$ 600.000,00 e inferiores a R\$ 1.200.000,00, cresce linearmente de zero a 10%, conforme a fórmula legal: $\text{Alíquota \%} = (\text{REND} \div 60.000) - 10^{17}$.

Tome-se contribuinte cuja soma de rendimentos apurada na forma do § 1º seja de R\$ 900.000,00. A divisão desse montante por 60.000 resulta em 15. Subtraídos 10, a alíquota é de 5%. Aplicados esses 5% sobre a base de R\$

¹⁵ Lei nº 15.270, de 26 de novembro de 2025, publicada no DOU de 27.11.2025. O art. 8º dispõe que a lei entra em vigor na data de sua publicação e produz efeitos a partir de 1º de janeiro de 2026.

¹⁶ Lei nº 9.250/1995, art. 16-A, caput e § 1º, na redação dada pela Lei nº 15.270/2025. O § 1º determina que sejam considerados o resultado da atividade rural, apurado na forma dos arts. 4º, 5º e 14 da Lei nº 8.023/1990, e os rendimentos recebidos no ano-calendário, inclusive os tributados de forma exclusiva ou definitiva e os isentos ou sujeitos à alíquota zero ou reduzida, “deduzindo-se, exclusivamente”, as hipóteses dos incisos I a XII.

¹⁷ Lei nº 9.250/1995, art. 16-A, § 2º, incisos I e II.

900.000,00, obtém-se IRPFM bruto de R\$ 45.000,00, que é o piso a ser confrontado com o imposto apurado pelas regras ordinárias. Se o contribuinte houver apurado, pela tabela progressiva, valor igual ou superior a R\$ 45.000,00, nada haverá a complementar. Para rendimento de R\$ 1.000.000,00, a alíquota seria de aproximadamente 6,67% e, a partir de R\$ 1.200.000,00, fixa-se em 10%.

4.3. A mecânica de apuração

O valor devido resulta da multiplicação da alíquota pela base, deduzidos o IRPF devido na declaração de ajuste anual, o imposto retido exclusivamente na fonte sobre rendimentos incluídos na base, o imposto apurado nos termos dos arts. 1º a 13 da Lei nº 14.754/2023, o imposto pago definitivamente sobre rendimentos computados na base e o redutor do art. 16-B¹⁸. Se o resultado for negativo, o IRPFM devido é zero.

É precisamente essa dedução do IRPF devido na declaração de ajuste que produz o efeito de piso. O IRPFM só é exigido na medida em que o imposto apurado pelas regras ordinárias fique aquém do produto da alíquota mínima pela base. Em outras palavras, a lei não acrescenta dez pontos percentuais à tributação: ela garante que a tributação não fique abaixo do percentual apurado na forma do § 2º.

4.4. A exclusão específica dos delegatários

Sobre a renda dos titulares de serviços notariais e de registro, o § 7º do art. 16-A dispõe:

“No caso da atividade exercida pelos titulares dos serviços notariais e de registro de que trata o art. 236 da Constituição Federal, serão excluídos da base de cálculo da tributação mínima do Imposto sobre a Renda das Pessoas Físicas os repasses obrigatórios efetuados previstos em lei, incidentes sobre os emolumentos.”

(Lei nº 9.250/1995, art. 16-A, § 7º)¹⁹

A regra é significativa e ambivalente. Significativa porque reconhece que os valores meramente arrecadados pelo delegatário para destinação legal a terceiros não constituem sua renda. Ambivalente porque, ao criar exclusão específica e restringi-la aos repasses, conduz, por argumento a contrario sensu, à conclusão de

¹⁸ Lei nº 9.250/1995, art. 16-A, § 3º, incisos I a V, e § 5º. O § 4º determina que, sendo negativo o resultado, o valor devido a título de IRPFM será zero.

¹⁹ Lei nº 9.250/1995, art. 16-A, § 7º.

que as demais grandezas dedutíveis no livro-caixa permanecem na base do IRPFM. É dessa premissa que decorre toda a análise desenvolvida a seguir.

5. A nova aritmética: o ponto de inversão

O aluguel pago pela serventia, tal como as demais despesas de custeio, é dedutível da receita da atividade e reduz o rendimento tributável submetido à tabela progressiva, cuja alíquota marginal alcança 27,5%. Tome-se um aluguel de R\$ 10.000,00 pago à sociedade do próprio titular, optante pelo lucro presumido. Enquanto o imposto apurado pelas regras ordinárias for superior ao IRPFM bruto, esse pagamento reduz o imposto da pessoa física em R\$ 2.750,00 e gera, na sociedade, tributo de R\$ 1.133,00. O ganho líquido da operação é de R\$ 1.617,00. A estrutura funciona exatamente como funcionava até 2025.

A partir do momento em que o imposto apurado se iguala ao IRPFM bruto, o quadro se inverte. Os mesmos R\$ 10.000,00 continuam reduzindo o IRPF em R\$ 2.750,00, mas essa redução é integralmente absorvida pelo complemento do IRPFM, porque a base mínima não se altera. O efeito na pessoa física é nulo. Permanece devido, contudo, o tributo de R\$ 1.133,00 na sociedade. O contribuinte passa a desembolsar R\$ 1.133,00 para não economizar nada.

5.1. Demonstração numérica

Considere-se uma serventia com receita bruta anual de R\$ 2.000.000,00, repasses obrigatórios de R\$ 200.000,00 e despesas dedutíveis já escrituradas de R\$ 900.000,00. O imóvel utilizado pela serventia pertence ao titular, que estuda integralizá-lo em sociedade de que é sócio e passar a pagar aluguel a essa sociedade. O raciocínio vale para qualquer outra despesa dedutível que venha a ser criada, e não apenas para o aluguel. A base do IRPFM é de R\$ 1.800.000,00 e a alíquota é de 10%, resultando em IRPFM bruto de R\$ 180.000,00²⁰.

Item	Cenário 1	Cenário 2	Cenário 3
Receita bruta anual	2.000.000	2.000.000	2.000.000
(-) Repasses obrigatórios (art. 16-A, § 7º)	(200.000)	(200.000)	(200.000)
(=) Base do IRPFM	1.800.000	1.800.000	1.800.000

²⁰ Cálculo simplificado, desprezadas a parcela a deduzir da tabela progressiva anual, as deduções gerais e a redução do art. 11-A da Lei nº 9.250/1995, irrelevantes nesta faixa de rendimento. Os valores servem à demonstração da mecânica, não substituindo cálculo individualizado.

(-) Despesas de livro-caixa (folha e custeio)	(900.000)	(900.000)	(900.000)
(-) Aluguel pago à sociedade do titular	0	(245.455)	(300.000)
(=) Rendimento tributável	900.000	654.545	600.000
IRPF pela tabela progressiva (27,5%)	247.500	180.000	165.000
IRPFM bruto (10% da base)	180.000	180.000	180.000
IRPFM devido (art. 16-A, § 3º, I)	0	0	15.000
Carga total na pessoa física	247.500	180.000	180.000
Carga na sociedade locadora (11,33%)	0	27.810	33.990
CARGA TOTAL	247.500	207.810	213.990

Valores em reais. Cenário 1: sem locação. Cenário 2: locação calibrada no ponto de inversão. Cenário 3: locação excessiva.

A leitura da tabela é eloquente. A migração para o Cenário 2 produz economia de R\$ 39.690,00, equivalente a 16,04% do custo original. Já a passagem do Cenário 2 para o Cenário 3, que representa apenas R\$ 54.545,00 de aluguel adicional, gera custo suplementar de R\$ 6.180,00, exatamente 11,33% do excesso. Nenhum centavo desse acréscimo retorna ao contribuinte, porque a economia obtida no IRPF foi integralmente neutralizada pelo complemento do IRPFM.

O Cenário 2 foi construído a partir do ponto em que o IRPF apurado se iguala ao IRPFM bruto. Como o IRPFM bruto é de R\$ 180.000,00 e a alíquota marginal do IRPF é de 27,5%, o rendimento tributável não deve situar-se abaixo de R\$ 654.545,00, resultado da divisão de R\$ 180.000,00 por 0,275. Como o rendimento tributável antes do aluguel é de R\$ 900.000,00, o volume máximo eficiente de despesa adicional é de R\$ 245.455,00.

5.2. A fórmula do ponto de parada

Esse raciocínio é generalizável. Designando-se A^* o volume máximo eficiente de despesa dedutível a ser criada, RLT_0 o rendimento tributável apurado antes dessa despesa, α a alíquota do IRPFM aplicável e B a base do IRPFM, tem-se:

$$A^* = RLT_0 - (\alpha \times B) \div 0,275$$

Nos valores do exemplo:

1. A^* é o volume máximo eficiente de despesa dedutível adicional, no caso R\$ 245.455,00;
2. RLT_0 é o rendimento tributável antes da despesa adicional, no caso R\$ 900.000,00, resultado da receita bruta de R\$ 2.000.000,00, deduzidos R\$ 200.000,00 de repasses obrigatórios e R\$ 900.000,00 de despesas já escrituradas;
3. α é a alíquota do IRPFM apurada na forma do art. 16-A, § 2º, no caso 10%, por ser a soma dos rendimentos superior a R\$ 1.200.000,00;
4. B é a base do IRPFM, no caso R\$ 1.800.000,00, correspondente à receita bruta deduzida apenas dos repasses obrigatórios;
5. 0,275 é a alíquota marginal da tabela progressiva do IRPF.

Se o resultado for negativo, a conclusão é que a serventia já opera abaixo do piso e qualquer despesa adicional criada representa custo puro. Essa hipótese ocorre sempre que a margem de resultado for inferior a 36,36% da base do IRPFM, percentual que resulta da divisão de 10% por 27,5%.

A conclusão prática é que a estrutura permanece vantajosa, mas deixou de ser escalável. Criar despesa acima do ponto de inversão não é planejamento, é desperdício.

6. Efeito de segunda ordem: os dividendos da sociedade

A análise até aqui considerou apenas a carga tributária do titular da serventia e da sociedade locadora. Ela é incompleta se os lucros dessa sociedade forem distribuídos ao próprio delegatário, porque os dividendos recebidos integram a base do IRPFM, não figurando entre as exclusões taxativas do § 1º do art. 16-A. Acresce que os valores superiores a R\$ 50.000,00 pagos por uma mesma pessoa jurídica a uma mesma pessoa física no mesmo mês sujeitam-se à retenção na fonte de 10%, a título de antecipação²¹.

O resultado é contraintuitivo e precisa ser compreendido. O aluguel pago pela serventia não reduz a base do IRPFM. Quando esse mesmo valor retorna ao titular sob a forma de dividendo, é acrescido à base do IRPFM. A mesma grandeza

²¹ Lei nº 9.250/1995, art. 6º-A, caput e §§ 1º e 2º, na redação dada pela Lei nº 15.270/2025, que sujeita à retenção na fonte, à alíquota de 10%, os lucros e dividendos pagos, creditados, empregados ou entregues por uma mesma pessoa jurídica a uma mesma pessoa física em montante superior a R\$ 50.000,00 no mesmo mês, vedada qualquer dedução da base de cálculo.

econômica é computada duas vezes na base mínima, ainda que apenas uma vez tenha ingressado no patrimônio do contribuinte.

No exemplo do Cenário 2, a distribuição integral do lucro da sociedade locadora, da ordem de R\$ 217.645,00, elevaria a base do IRPFM para R\$ 2.017.645,00 e o IRPFM bruto para R\$ 201.765,00, gerando complemento de R\$ 21.765,00. A carga total subiria de R\$ 207.810,00 para R\$ 229.575,00 e a economia em relação ao Cenário 1 cairia de R\$ 39.690,00 para R\$ 17.925,00.

O redutor do art. 16-B não neutraliza esse efeito²², e convém demonstrar a razão, porque a alíquota que a lei manda comparar não é a carga total suportada pela sociedade. O § 3º, inciso I, define a alíquota efetiva de tributação dos lucros como a razão entre o valor devido de IRPJ e CSLL e o lucro contábil, assim entendido o resultado do exercício antes dos tributos sobre a renda²³. A Contribuição para o PIS/Pasep e a Cofins, por não constituírem tributos sobre a renda, ficam fora do numerador dessa razão, embora reduzam o denominador na condição de despesa.

Aplicada a definição à sociedade locadora do exemplo, tem-se o seguinte. Sobre a receita de R\$ 245.455,00 incide a presunção de 32%, que resulta em lucro presumido de R\$ 78.545,60. Sobre esse montante apuram-se 15% de IRPJ, ou R\$ 11.781,84, e 9% de CSLL, ou R\$ 7.069,10, totalizando R\$ 18.850,94. Não há adicional de IRPJ, porque o lucro presumido anual é inferior ao limite de R\$ 240.000,00. A Contribuição para o PIS/Pasep e a Cofins, de 3,65% da receita, somam R\$ 8.959,11 e reduzem o lucro contábil a R\$ 236.495,89. A alíquota efetiva do art. 16-B corresponde, assim, à razão entre R\$ 18.850,94 e R\$ 236.495,89, ou seja, 7,97%. Somada à alíquota efetiva do IRPFM de 10%, alcança 17,97%, muito aquém do limite de 34% que autoriza o redutor.

A conclusão não se altera com a reforma da tributação sobre o consumo. Substituídas a Contribuição para o PIS/Pasep e a Cofins pelo IBS e pela CBS, à carga efetiva de 8,4% examinada no capítulo seguinte, o lucro contábil da locadora cai para cerca de R\$ 224.837,00 e a alíquota do art. 16-B sobe para aproximadamente 8,4%. A soma com os 10% do IRPFM permanece abaixo de

²² Lei nº 9.250/1995, art. 16-B, § 1º, que fixa a soma das alíquotas nominais em 34%, 40% ou 45%, conforme a natureza da pessoa jurídica pagadora.

²³ Lei nº 9.250/1995, art. 16-B, § 3º, inciso I, que define a alíquota efetiva de tributação dos lucros da pessoa jurídica como a razão observada, no exercício a que se referem os lucros distribuídos, entre o valor devido do imposto de renda e da CSLL da pessoa jurídica e o lucro contábil da pessoa jurídica. O inciso III do mesmo parágrafo define lucro contábil como “o resultado do exercício antes dos tributos sobre a renda e das respectivas provisões”. O § 4º condiciona o redutor à apresentação de demonstrações financeiras elaboradas de acordo com a legislação societária e com as normas contábeis em vigor.

19%. O redutor continua inaplicável, e a razão é estrutural: ele foi concebido para impedir que a tributação combinada da pessoa jurídica e do sócio ultrapasse a carga nominal do lucro real, hipótese que não se verifica em sociedade patrimonial no lucro presumido, cuja tributação sobre o lucro é justamente reduzida.

A providência recomendada é a retenção dos valores na própria sociedade, sem distribuição. Como o art. 16-A alcança rendimentos recebidos e o art. 6º-A alcança valores pagos, creditados, empregados ou entregues, o lucro mantido na sociedade não integra a base do IRPFM do titular. Esse caixa, em vez de transitar pela pessoa física e sofrer o complemento do IRPFM, permanece disponível para acumulação patrimonial, seja pela aquisição de novos imóveis destinados a renda, seja pela aplicação em ativos financeiros. A sociedade deixa de ser mero veículo de dedução e passa a exercer função de acumulação, o que preserva a eficiência da estrutura no longo prazo.

7. A carga na sociedade e o horizonte do IBS e da CBS

7.1. O regime atual

A sociedade que tenha por objeto a locação de bens imóveis e móveis, optante pelo lucro presumido, apura o IRPJ e a CSLL sobre presunção de 32% da receita bruta²⁴. Aplicadas as alíquotas de 15% de IRPJ e 9% de CSLL, mais a Contribuição para o PIS/Pasep e a Cofins no regime cumulativo, às alíquotas de 0,65% e 3%²⁵, a carga corresponde a 11,33% da receita. Havendo lucro presumido superior a R\$ 20.000,00 mensais, incide adicional de 10% do IRPJ, que eleva a carga marginal a 14,53%.

A comparação com a alíquota marginal de 27,5% da pessoa física é o que sustenta economicamente a estrutura, e essa comparação continua favorável. O que mudou é o limite quantitativo dentro do qual ela produz efeito.

7.2. A transição para o IBS e a CBS

O ano de 2026 é ano de teste do novo sistema. O IBS é cobrado à alíquota de 0,1% e a CBS à alíquota de 0,9%, o montante recolhido é compensado com a Contribuição para o PIS/Pasep e a Cofins e o recolhimento é dispensado ao

²⁴ Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, art. 15, § 1º, inciso III, alínea “c” (percentual de 32% para as atividades de administração, locação ou cessão de bens imóveis, móveis e direitos de qualquer natureza) e art. 20, inciso I (idêntico percentual para a CSLL).

²⁵ Lei nº 9.249/1995, art. 3º, caput (IRPJ de 15%) e § 1º (adicional de 10% sobre a parcela do lucro presumido que exceder o resultado da multiplicação de R\$ 20.000,00 pelo número de meses do período de apuração). Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, art. 3º, inciso III (CSLL de 9%). Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, arts. 2º e 3º, quanto à Contribuição para o PIS/Pasep e à Cofins no regime cumulativo, às alíquotas de 0,65% e 3%.

contribuinte que cumprir as obrigações acessórias²⁶. Na prática, a carga do exercício continua sendo a do sistema anterior, de 11,33%.

A partir de 2027, a Contribuição para o PIS/Pasep e a Cofins são extintas, a CBS passa a ser exigida em alíquota cheia e as receitas de locação submetem-se ao regime específico de bens imóveis. O art. 261, parágrafo único, da Lei Complementar nº 214/2025 reduz em 70% as alíquotas do IBS e da CBS nas operações de locação, cessão onerosa e arrendamento de bens imóveis²⁷. Considerada alíquota de referência provável de 28%, a carga efetiva plena sobre a locação situa-se em 8,4%. A progressão até esse patamar, contudo, não é linear, e três características dela merecem registro.

A primeira é que a carga diminui antes de aumentar. Em 2027 e 2028, a CBS reduzida em 70% custa 2,79% da receita, menos do que os 3,65% da Contribuição para o PIS/Pasep e da Cofins que ela substitui, e o IBS ainda opera em alíquota simbólica. A carga total da locadora cai de 11,33% para 10,47% e só volta a superar o patamar atual em 2030. Há, portanto, uma janela de dois exercícios em que a estrutura é mais eficiente do que é hoje.

A segunda é que, para a locadora de imóveis, o IBS é acréscimo puro de carga, e não substituição. A locação de bem imóvel não figura na lista de serviços anexa à Lei Complementar nº 116/2003 e não se sujeita ao ICMS, e a locação de bens móveis está fora do campo do ISS por força da Súmula Vinculante nº 31²⁸. A sociedade patrimonial, portanto, nada recolhe hoje a título desses impostos. A redução escalonada de ICMS e ISS prevista no art. 128 do ADCT, que entre 2029 e 2032 compensa parcialmente a implantação do IBS nos demais setores, não lhe aproveita em nada. Ela recebe apenas a metade onerosa da transição.

A terceira é que a passagem de 2032 para 2033 não é curva, é degrau. O IBS salta de 40% para 100% da alíquota de referência em um único movimento, e a

²⁶ Lei Complementar nº 214/2025, arts. 343 e 346, que fixam para os fatos geradores ocorridos entre 1º de janeiro e 31 de dezembro de 2026 as alíquotas de 0,1% para o IBS e de 0,9% para a CBS, e art. 348, inciso I, que determina a compensação do montante recolhido com a Contribuição para o PIS/Pasep e a Cofins, e § 1º, que dispensa o recolhimento do contribuinte que cumprir as obrigações acessórias previstas na legislação. No mesmo sentido, ADCT, art. 125, §§ 2º e 4º.

²⁷ Lei Complementar nº 214, de 16 de janeiro de 2025, art. 261: “As alíquotas do IBS e da CBS relativas às operações de que trata este Capítulo ficam reduzidas em 50% (cinquenta por cento). Parágrafo único. As alíquotas do IBS e da CBS relativas às operações de locação, cessão onerosa e arrendamento de bens imóveis ficam reduzidas em 70% (setenta por cento).” A alíquota de referência ainda depende de calibragem pelo Senado Federal e pelo Comitê Gestor do IBS.

²⁸ A locação de bem imóvel não figura na lista de serviços anexa à Lei Complementar nº 116/2003 e não se sujeita ao ICMS. Quanto aos bens móveis, a Súmula Vinculante nº 31 do Supremo Tribunal Federal enuncia que “é inconstitucional a incidência do imposto sobre serviços de qualquer natureza (ISS) sobre operações de locação de bens móveis”. O art. 128 do ADCT fixa as alíquotas do ICMS e do ISS em 9/10 em 2029, 8/10 em 2030, 7/10 em 2031 e 6/10 em 2032, redução que, por definição, não aproveita a quem não é contribuinte desses impostos.

carga total da locadora sobe de 12,71% para 16,08%, quase três pontos e meio de uma só vez. Quem planejar fluxo de caixa com base na progressão observada até 2032 será surpreendido no exercício seguinte.

O quadro abaixo consolida a evolução, na hipótese de a locadora estar sujeita apenas às alíquotas ordinárias e na hipótese de incidir também o adicional de IRPJ, que acrescenta 3,2 pontos percentuais sobre a parcela do lucro presumido que exceder R\$ 240.000,00 no ano, correspondente a receita anual de aluguel superior a R\$ 750.000,00. A última coluna traduz o efeito no que interessa ao delegatário: quanto sobra de cada real de aluguel deduzido, depois de descontada a carga da sociedade da economia de 27,5% obtida na pessoa física²⁹.

Ano	Tributos sobre o consumo	Carga total sem adicional	Carga total com adicional	Ganho por R\$ 1,00 de aluguel (sem / com adicional)
2026	3,65%	11,33%	14,53%	R\$ 0,1617 / R\$ 0,1297
2027	2,79%	10,47%	13,67%	R\$ 0,1703 / R\$ 0,1383
2028	2,79%	10,47%	13,67%	R\$ 0,1703 / R\$ 0,1383
2029	3,35%	11,03%	14,23%	R\$ 0,1647 / R\$ 0,1327
2030	3,91%	11,59%	14,79%	R\$ 0,1591 / R\$ 0,1271
2031	4,47%	12,15%	15,35%	R\$ 0,1535 / R\$ 0,1215
2032	5,03%	12,71%	15,91%	R\$ 0,1479 / R\$ 0,1159
2033	8,40%	16,08%	19,28%	R\$ 0,1142 / R\$ 0,0822

Valores em percentual da receita de locação. A coluna com adicional considera a incidência marginal do adicional de IRPJ. Premissas e base de cálculo indicadas em nota.³⁰

²⁹ ADCT, art. 129, que determina a extinção do ICMS e do ISS a partir de 2033, e art. 125, quanto à cobrança do IBS às alíquotas de 0,05% estadual e 0,05% municipal em 2027 e 2028, com redução de 0,1 ponto percentual da alíquota de referência da CBS nos mesmos exercícios.

³⁰ Cálculo elaborado a partir das seguintes premissas: alíquota de referência total de 28%, repartida em 9,3% de CBS e 18,7% de IBS, na mesma proporção das estimativas oficiais; redutor de 70% do art. 261, parágrafo único, da Lei Complementar nº 214/2025; implantação do IBS em 10%, 20%, 30% e 40% da alíquota de referência entre 2029 e 2032 e em 100% a partir de 2033. A carga de IRPJ e CSLL corresponde a 7,68% da receita, resultado da aplicação de 15% e 9% sobre a presunção de 32%. O adicional de IRPJ acrescenta 3,2 pontos percentuais, resultado da aplicação de 10% sobre a mesma presunção, e alcança apenas a parcela do lucro presumido que exceder R\$ 240.000,00 no ano, o que corresponde a receita anual de locação superior a R\$ 750.000,00. As alíquotas de referência dependem de fixação pelo Senado Federal.

Nada disso altera o raciocínio desenvolvido no capítulo 5. O ponto de inversão é determinado exclusivamente pelo confronto entre o imposto apurado na pessoa física e o piso do IRPFM, grandezas que não sofrem influência da tributação sobre o consumo. O delegatário de alta renda continuará a ter interesse em criar despesa dedutível apenas até que sua alíquota efetiva alcance exatamente o percentual mínimo, nem mais, nem menos. O que a transição modifica é o tamanho do ganho obtido dentro desse limite, e não a posição do limite.

A magnitude da mudança, ainda assim, é relevante e recomenda revisão periódica da estrutura. Sem o adicional de IRPJ, o ganho por real de aluguel parte de R\$ 0,1703 em 2027 e chega a R\$ 0,1142 em 2033, redução de um terço. Com o adicional, parte de R\$ 0,1383 e chega a R\$ 0,0822. A estrutura continua largamente vantajosa em todo o período, porque a alternativa é suportar R\$ 0,2750 de imposto na pessoa física, mas a margem se estreita, e o custo de manter aluguel acima do ponto de parada, que hoje é de R\$ 0,1133 por real excedente, alcançará R\$ 0,1928 em 2033 para a locadora sujeita ao adicional.

Registre-se, por fim, que o redutor de 70% do art. 261 alcança apenas as operações com bens imóveis. A locação de bens móveis, equipamentos e programas de computador, igualmente admitida como despesa dedutível pela Solução de Consulta Cosit nº 160/2023, submete-se ao regime regular. A neutralização dessa carga depende do aproveitamento de crédito pelo delegatário na sistemática da não cumulatividade, matéria que demanda acompanhamento da regulamentação e que pode recomendar a segregação, em veículos distintos, da locação de imóveis e da locação de bens móveis.

8. A segregação dos repasses: onde o § 7º vale dinheiro

Sendo a base do IRPFM a receita bruta deduzida apenas dos repasses obrigatórios, a classificação contábil de cada ingresso deixa de ser questão formal e passa a ter valor econômico direto. Cada real indevidamente registrado como receita do delegatário custa até dez centavos de imposto adicional, sem qualquer contrapartida.

Devem ser rigorosamente segregados e documentados:

1. os valores destinados por lei a fundos estaduais, ao Tribunal de Justiça, ao Ministério Público, aos fundos de compensação de atos gratuitos e de renda mínima;
2. os tributos recebidos na condição de substituto tributário e os tributos cobrados por fora do emolumento;

3. as quantias recebidas em depósito para a prática futura de atos, enquanto não convertidas em emolumento;
4. os emolumentos pagos a terceiros e os valores atinentes a atos praticados por outras serventias, recebidos em razão de convênios e centrais.

A matéria comporta divergência. A Receita Federal, em seu manual de orientação tributária dirigido ao segmento, expediu orientações quanto à escrituração de valores recolhidos a título de substituição tributária e de valores custodiados a título de depósito prévio, com as quais parte do setor não concorda³¹. Sob o regime anterior, a divergência tinha efeito limitado, porque a despesa correspondente era dedutível. Sob o IRPFM, o efeito é integral, pois o repasse é excluído da base e o mero registro como receita, ainda que compensado por despesa equivalente, produz imposto mínimo. Recomenda-se, portanto, revisão do plano de contas e da escrituração de todas as serventias antes do encerramento do ano-calendário de 2026.

9. Roteiro prático

A partir do exposto, sistematiza-se o seguinte roteiro de trabalho:

1. Apurar a base do IRPFM da serventia, correspondente à receita bruta deduzida dos repasses obrigatórios, e a alíquota aplicável na forma do art. 16-A, § 2º.
2. Calcular o rendimento tributável projetado e verificar a margem de resultado. Margem inferior a 36,36% da base indica que a serventia já opera abaixo do piso.
3. Aplicar a fórmula do ponto de inversão para determinar o volume máximo eficiente de despesa dedutível a ser criada.
4. Confrontar o volume de despesas dedutíveis projetado com esse limite e, havendo excesso, redimensionar as despesas contratadas com pessoa jurídica do titular, observando que os valores devem permanecer compatíveis com os praticados pelo mercado.
5. Revisar a classificação de receitas e repasses na escrituração, com segregação por natureza e suporte documental.
6. Verificar a política de distribuição de lucros da sociedade locadora e o impacto dos dividendos na base do IRPFM do titular.

³¹ Receita Federal do Brasil, Manual de Orientação Tributária Cartórios, no qual a administração tributária consigna orientações sobre a escrituração de valores recolhidos a título de substituição tributária e de valores custodiados a título de depósito prévio. A matéria é controvertida no setor.

10. Conclusões

- I. A dedutibilidade, no livro-caixa do delegatário, das despesas contratadas com sociedade da qual seja sócio está reconhecida pela Receita Federal, desde que o valor seja compatível com o mercado, o bem ou serviço seja necessário à atividade e a despesa esteja escriturada e comprovada por documentação hábil e idônea.
- II. A Lei nº 15.270/2025 não elevou a alíquota nominal do imposto de renda do delegatário. Ela instituiu piso de tributação calculado sobre base que corresponde à receita bruta deduzida apenas dos repasses obrigatórios previstos em lei.
- III. A criação de despesa dedutível permanece vantajosa apenas até o ponto em que o imposto apurado pelas regras ordinárias se iguala ao produto da alíquota mínima pela base. A partir daí, a economia obtida na pessoa física é integralmente absorvida pelo complemento, e a carga da pessoa jurídica torna-se custo puro.
- IV. O ponto de inversão é dado por $A^* = RLT_0 - (\alpha \times B) \div 0,275$, em que A^* é o volume máximo eficiente de despesa dedutível a ser criada, RLT_0 é o rendimento tributável apurado antes dessa despesa, α é a alíquota do IRPFM apurada na forma do art. 16-A, § 2º, B é a base do IRPFM e 0,275 é a alíquota marginal da tabela progressiva. A serventia cuja margem de resultado seja inferior a 36,36% da base já opera abaixo do piso, hipótese em que qualquer despesa adicional criada apenas agrava a carga.
- V. A distribuição de lucros pela sociedade locadora reintroduz na base do IRPFM grandeza equivalente à da despesa deduzida, sem que o redutor do art. 16-B seja aplicável ao lucro presumido.
- VI. A segregação rigorosa dos repasses obrigatórios deixou de ser questão de organização contábil e passou a ter efeito financeiro direto, no valor de até dez por cento de cada real classificado.

Referências normativas e jurisprudenciais

- BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, arts. 150, VI, 153, III, e 236.
- BRASIL. Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, art. 3º.
- BRASIL. Lei nº 7.713, de 22 de dezembro de 1988, arts. 3º e 11.
- BRASIL. Lei nº 8.134, de 27 de dezembro de 1990, art. 6º.
- BRASIL. Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994.
- BRASIL. Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, arts. 3º, 15 e 20.

BRASIL. Lei nº 9.250, de 26 de dezembro de 1995, arts. 6º-A, 11-A, 12, 13, 16-A e 16-B.

BRASIL. Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, arts. 2º e 3º.

BRASIL. Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023, arts. 1º a 13.

BRASIL. Lei nº 15.270, de 26 de novembro de 2025.

BRASIL. Ato das Disposições Constitucionais Transitórias, arts. 125, 128 e 129, com a redação da Emenda Constitucional nº 132, de 20 de dezembro de 2023.

BRASIL. Lei Complementar nº 116, de 31 de julho de 2003, lista de serviços anexa.

BRASIL. Lei Complementar nº 214, de 16 de janeiro de 2025, arts. 261, 343, 346 e 348.

BRASIL. Decreto nº 9.580, de 22 de novembro de 2018 (RIR/2018), arts. 38, 68, 69 e 76.

BRASIL. Instrução Normativa RFB nº 1.500, de 29 de outubro de 2014, art. 104.

BRASIL. Instrução Normativa RFB nº 2.058, de 9 de dezembro de 2021, arts. 18 e 22.

BRASIL. Receita Federal do Brasil. Parecer CST nº 1.554, de 27 de julho de 1979.

BRASIL. Receita Federal do Brasil. Solução de Divergência Cosit nº 17, de 14 de março de 2017.

BRASIL. Receita Federal do Brasil. Solução de Consulta Cosit nº 240, de 10 de dezembro de 2018.

BRASIL. Receita Federal do Brasil. Solução de Consulta Cosit nº 329, de 27 de dezembro de 2018.

BRASIL. Receita Federal do Brasil. Solução de Consulta Cosit nº 94, de 29 de julho de 2020.

BRASIL. Receita Federal do Brasil. Solução de Consulta Cosit nº 160, de 7 de agosto de 2023.

BRASIL. Receita Federal do Brasil. Manual de Orientação Tributária Cartórios.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Provimento nº 149, art. 190, § 3º.

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. Súmula Vinculante nº 31.

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. ADI nº 3.089/DF, Tribunal Pleno, rel. orig. Min. Carlos Britto, red. p/ acórdão Min. Joaquim Barbosa, j. 13.02.2008, DJe 01.08.2008.

Advertência. Este texto tem finalidade informativa e não substitui análise individualizada. Os cálculos apresentados são simplificados e destinam-se a demonstrar a mecânica do novo regime. A matéria pendia de regulamentação no momento em que este estudo foi concluído.