

INFORME AOS LOCADORES

Reforma Tributária, Cruzamento de Dados e as Novas Formas de Fiscalização dos Aluguéis Recebidos

1. Introdução

O sistema tributário brasileiro está passando por uma grande modernização. A partir de **janeiro de 2026**, entra em vigor um novo modelo de fiscalização baseado no cruzamento automático de dados entre a **Receita Federal, prefeituras, cartórios e registros públicos**, conforme prevê a **Lei Complementar nº 214/2025**.

Essa mudança impacta diretamente **quem recebe rendimentos de aluguel**, pois o governo passará a ter meios mais rápidos e eficientes de identificar omissões e divergências na declaração do Imposto de Renda. Se você é proprietário de imóvel alugado, é fundamental compreender o que mudou, quais são os riscos e o que fazer para manter tudo regularizado.





Base Legal



Lei Complementar nº 214/2025

Especialmente no **artigo 59**, que institui o **Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB)** e sua integração obrigatória com dados da Receita Federal, cartórios, prefeituras e registros tributários



Código Tributário Nacional (CTN), artigo 173

Que permite a fiscalização de obrigações tributárias relativas a até 5 anos anteriores



Lei nº 9.430/1996, artigo 44

Que trata das multas por omissão ou sonegação de imposto de renda



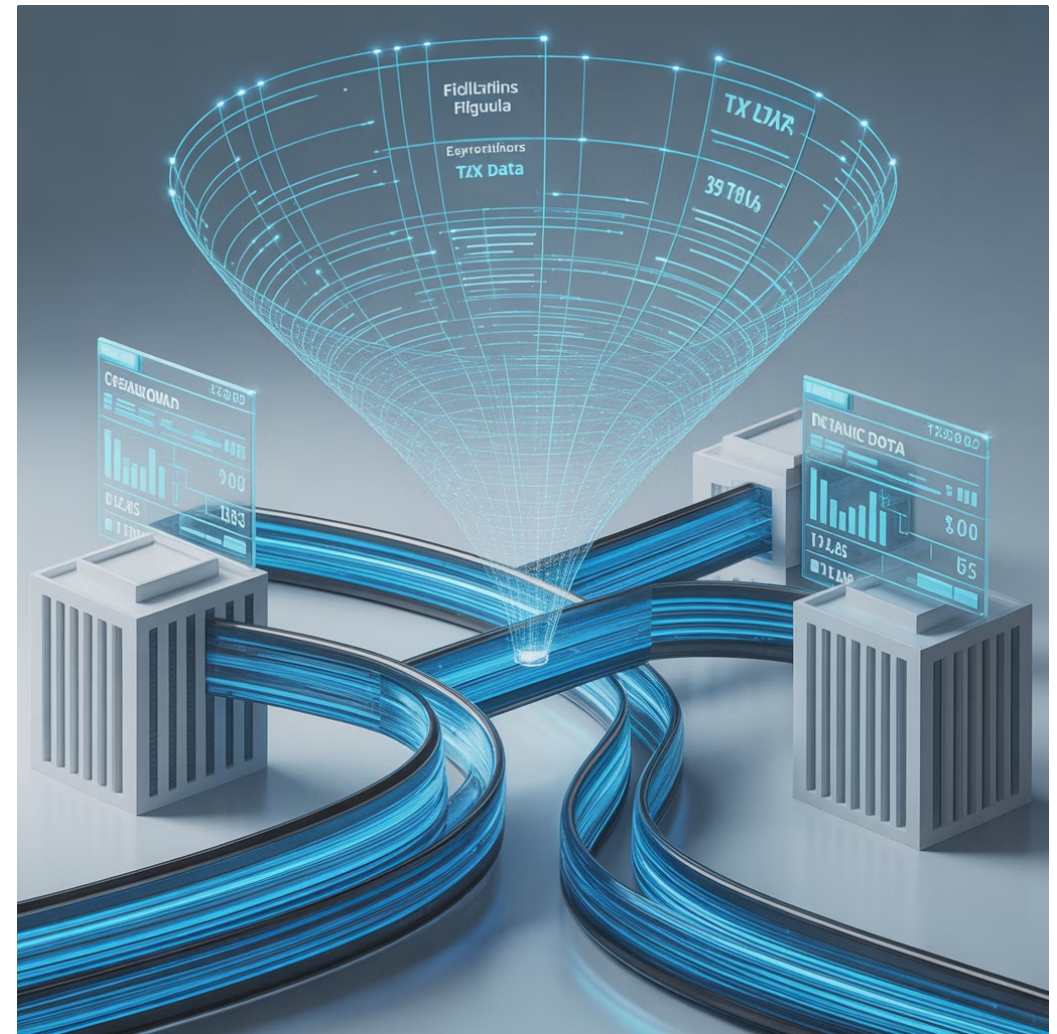
Instrução Normativa RFB nº 1.500/2014

Que trata da obrigatoriedade de declarar rendimentos de aluguel no IRPF

Integração de Dados: Um Avanço na Transparência

Com a nova legislação, os órgãos públicos agora podem **cruzar automaticamente** informações como:

- 1 Valores de aluguel recebidos
- 2 Registros de pagamento via Pix, TED ou transferência
- 3 Dados do IPTU, CIB e IR
- 4 Informações contratuais e cadastrais



Importante esclarecer que **estas mudanças não alteram em nada a forma como a Colonia Imóveis atua**. Desde **2004**, cumprimos integralmente todas as obrigações legais, incluindo a **DIMOB**.

O que muda agora é a **capacidade dos órgãos públicos de cruzarem entre si as informações que já recebem**. Isso significa que, mesmo sem alterações do seu lado, **o risco de a Receita identificar omissões aumentou significativamente** por conta dessa nova integração.

Como Era e Como Ficar

Antes	Agora
Aluguel podia ser recebido informalmente	Todos os dados agora serão cruzados automaticamente pelos órgãos públicos
"Acordo de cavalheiros" com o inquilino era comum	Cruzamento entre Pix, IR, contratos, DIMOB e CIB dificultará qualquer omissão
Omissões podiam passar despercebidas	Omissões serão detectadas com base em dados compartilhados entre os sistemas

Cronograma de Implantação

Janeiro de 2025

1

Os dados de contratos e imóveis já começaram a ser integrados no sistema do CIB.



2

Janeiro de 2026

Começa a **fiscalização automática e oficial** com base nos dados compartilhados em tempo real entre Receita Federal, cartórios e municípios.



Fiscalização Retroativa (Possibilidade)

Apesar de o novo modelo entrar em vigor em 2026, a Receita Federal pode fiscalizar **os últimos 5 anos anteriores**, como previsto no **art. 173 do CTN**.

Ou seja, **se for identificado que houve recebimento de aluguel não declarado**, mesmo de períodos anteriores à vigência da nova lei, o locador pode ser autuado e obrigado a pagar os tributos devidos com multas e juros.



Consequências da Omissão

Caso o proprietário do imóvel (locador) **não declare corretamente os rendimentos de aluguel recebidos**, pode sofrer:



Multa de 75%

Sobre o imposto que deixou de ser pago, conforme **art. 44 da Lei nº 9.430/1996**



Juros (Selic acumulada)

Desde a data original de vencimento do imposto



Multa de até 150%

Se houver fraude comprovada



Redução para 20%

Em caso de regularização espontânea (sem notificação), além dos juros legais

 **Importante:** A multa **não** incide sobre o valor total do aluguel, e sim sobre o valor do **imposto devido não recolhido**.

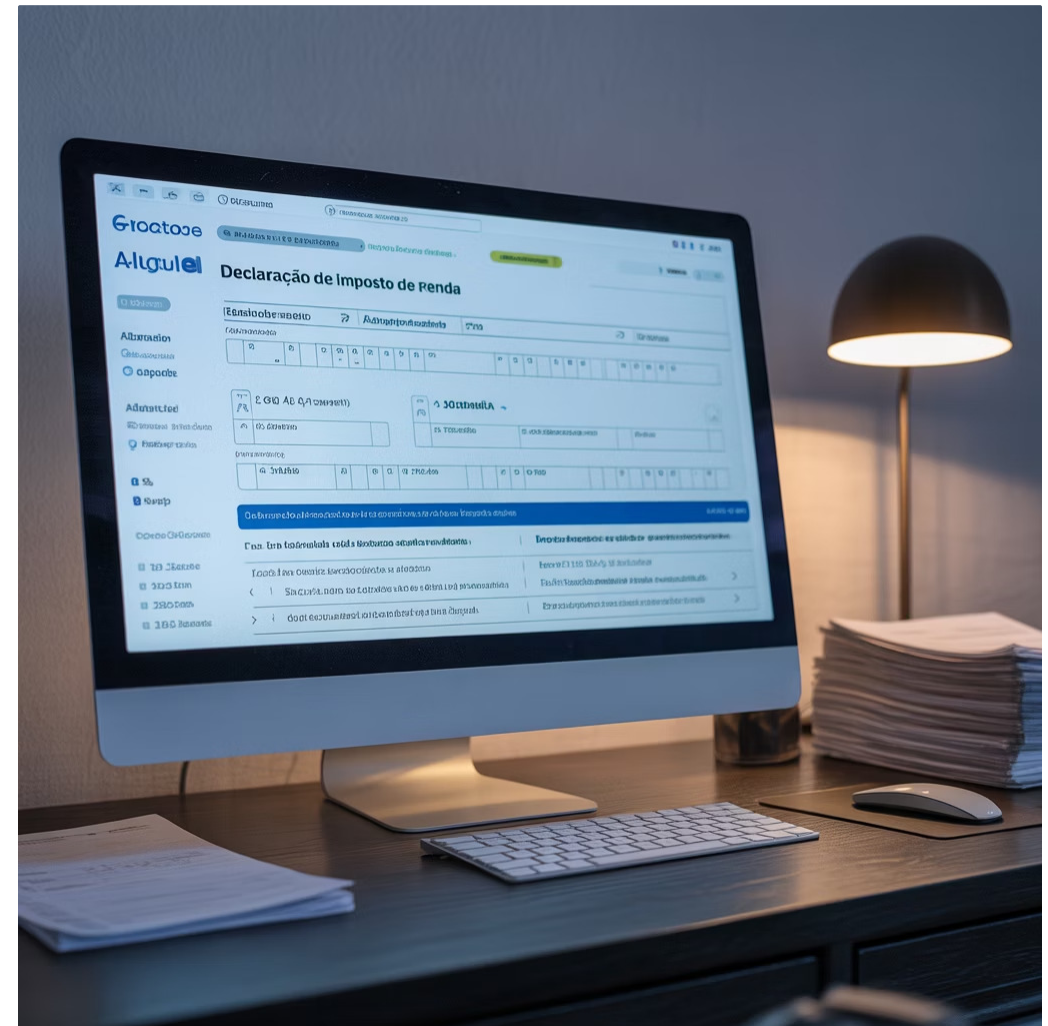
Dicas Essenciais para Locadores

- 1** **Declare com precisão**
Informe corretamente os aluguéis recebidos no Imposto de Renda, usando o Carnê-Leão ou a ficha "Rendimentos Tributáveis".
- 2** **Formalize os contratos**
Deixe valores e cláusulas claros, incluindo reajustes e garantias.
- 3** **Guarde os comprovantes**
Mantenha todos os recibos, extratos e comprovantes de recebimento.
- 4** **Verifique omissões passadas**
Identifique e regularize qualquer informação faltante, com ajuda do contador.
- 5** **Evite a informalidade**
Acordos verbais enfraquecem sua posição e aumentam riscos de inconsistências.

Observação sobre o Inquilino (pessoa física)

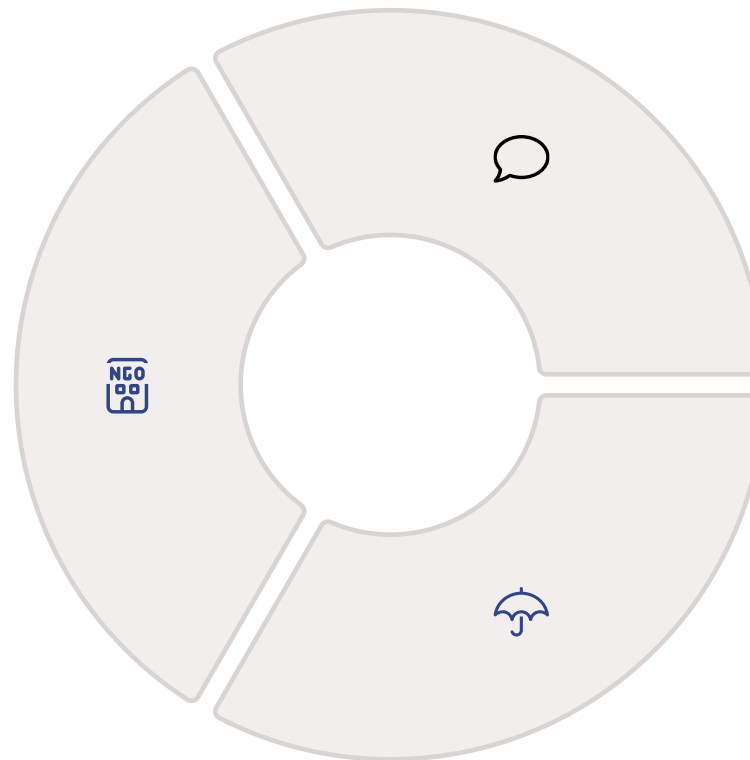
Não existe, até o momento, uma **lei ou decreto** que **obrigue o inquilino pessoa física a declarar os valores pagos de aluguel**. Contudo, o programa da Receita Federal oferece o campo "Pagamentos Efetuados", código **70 – Aluguéis de Imóveis**, onde ele **pode** informar os valores pagos e o CPF do locador.

Essa informação, embora facultativa do lado do inquilino, **pode ser usada pela Receita para comparar com a declaração do locador**. Por isso, é importante que tudo esteja devidamente formalizado e declarado por ambas as partes.



Conclusão

Novas Exigências
As novas exigências dizem respeito aos órgãos públicos entre si, que agora possuem ferramentas para cruzar automaticamente todas as informações fiscais e cadastrais.



Responsabilidade

A responsabilidade pela declaração dos aluguéis é exclusivamente do locador.

Proteção

A melhor forma de se proteger é manter sua documentação organizada, declarar corretamente os valores recebidos e contar com apoio contábil ou jurídico especializado.

Colonia Imóveis



Canais Digitais

Site: www.colonia.com.br

E-mail: atendimento@colonia.com.br

WhatsApp: 55 11 49968700



Atendimento

Telefone: 55 11 49968700

Consultores especializados para auxiliar na sua decisão de investimento imobiliário

Nossas Unidades em Santo André

Unidade Matriz

Al. Martins Fontes, 228
Santa Terezinha, Santo André/SP

Unidade Assunção

Av. João Ramalho, 311
Vila Assunção, Santo André/SP

Unidade Parque das Nações

Rua Oratório, 2059
Parque das Nações, Santo André/SP