

Donos de imóveis alugados terão que ter CNPJ a partir de 2027

Category: BRASIL,GERAL

escrito por Chellsen Carneiro | 23 de julho de 2026



A partir de **1º de janeiro de 2027**, alguns proprietários de imóveis que recebem renda com aluguel poderão precisar obter um **CNPJ cadastral** para emitir notas fiscais eletrônicas, conforme as regras da Reforma Tributária.

A exigência, no entanto, **não será aplicada a todos os locadores**. O cadastro será obrigatório apenas para as pessoas físicas que se enquadrarem como contribuintes do **IBS (Imposto sobre Bens e Serviços)** e da **CBS (Contribuição sobre Bens e Serviços)** e que tiverem obrigação de emitir documentos fiscais, de acordo com os critérios definidos pela legislação.

CNPJ não transforma proprietário em empresa

Apesar da novidade, o proprietário não precisará abrir uma empresa nem alterar sua condição de pessoa física. O chamado **CNPJ cadastral** servirá apenas como um identificador perante a Receita Federal para permitir a emissão de notas fiscais eletrônicas no novo sistema tributário.

Até o fim de 2026, quem estiver obrigado a emitir documentos fiscais poderá continuar utilizando o CPF.

0 Imposto de Renda muda?

Não. A criação do CNPJ cadastral **não altera automaticamente a tributação dos aluguéis** nem reduz ou aumenta, por si só, o Imposto de Renda devido pelos proprietários. Os rendimentos continuarão sendo declarados como pessoa física, seguindo as regras vigentes.

Como será feito o cadastro

A Receita Federal pretende disponibilizar, ao longo de 2026, uma plataforma digital para emissão do CNPJ cadastral, em modelo semelhante ao utilizado pelo Microempreendedor Individual (MEI). Antes da obrigatoriedade, também está prevista uma fase de testes.

A medida pode aumentar a arrecadação?

Embora o governo afirme que o CNPJ cadastral tem como objetivo organizar a emissão de documentos fiscais e integrar os contribuintes ao novo sistema da Reforma Tributária, especialistas apontam que a medida também tende a **fortalecer a fiscalização**.

Com um cadastro específico e a emissão eletrônica de notas fiscais, a Receita Federal poderá cruzar informações com mais facilidade, identificando eventuais inconsistências entre os valores recebidos de aluguel e os rendimentos declarados pelos contribuintes.

Na prática, o CNPJ cadastral **não cria um novo imposto**, mas pode facilitar o controle do cumprimento das obrigações tributárias. Caso sejam identificados rendimentos não declarados ou tributos devidos que deixaram de ser recolhidos, isso poderá resultar em uma **maior arrecadação para os cofres**

públicos.

Por outro lado, críticos da medida afirmam que ela representa mais burocracia para os proprietários e amplia o poder de fiscalização do Estado. Já o governo sustenta que a mudança é necessária para padronizar o funcionamento do novo sistema tributário e aumentar a transparência das operações.

Quem poderá ser obrigado?

Além de alguns proprietários de imóveis, outros profissionais autônomos e pessoas físicas obrigadas a emitir documentos fiscais também poderão precisar do CNPJ cadastral, conforme o enquadramento previsto na legislação.

Reforma Tributária

A exigência faz parte da implementação da Reforma Tributária, que cria o **IBS** e a **CBS**, tributos que substituirão diversos impostos atuais e serão implantados gradualmente a partir de 2027.

As regras de enquadramento ainda serão regulamentadas pela Receita Federal, que deverá divulgar, em 2026, os procedimentos para emissão do CNPJ cadastral e os critérios que definirão quais pessoas físicas estarão obrigadas ao novo cadastro.

O que é fato e o que é opinião

É importante destacar que o **CNPJ cadastral, por si só, não representa um novo imposto**. No entanto, especialistas reconhecem que ele amplia a capacidade de fiscalização da Receita Federal e pode contribuir para o aumento da arrecadação ao facilitar a identificação de rendimentos que deveriam ser tributados.

Assim, enquanto o governo apresenta a medida como uma

modernização do sistema tributário, parte dos proprietários e analistas avalia que ela pode significar mais burocracia e um controle fiscal mais rigoroso sobre a renda de aluguéis.

Fonte: O Tempo / Jornal Folha do Progresso e Publicado Por: Jornal Folha do Progresso 23/07/2026/08:08:46

O formato de distribuição de notícias do [Jornal Folha do Progresso](#) pelo celular mudou. A partir de agora, as notícias chegarão diretamente pelo formato Comunidades, ou pelo canal uma das inovações lançadas pelo WhatsApp. Não é preciso ser assinante para receber o serviço. Assim, o internauta pode ter, na palma da mão, matérias verificadas e com credibilidade. Para passar a [receber as notícias](#) do Jornal Folha do Progresso, clique nos links abaixo siga nossas redes sociais:

- [Clique aqui e nos siga no X](#)
- [Clica aqui e siga nosso Instagram](#)
- [Clique aqui e siga nossa página no Facebook](#)
- [Clique aqui e acesse o nosso canal no WhatsApp](#)
- [Clique aqui e acesse a comunidade do Jornal Folha do Progresso](#)

Apenas os administradores do grupo poderão mandar mensagens e saber quem são os integrantes da comunidade. Dessa forma, evitamos qualquer tipo de interação indevida. Sugestão de pauta enviar no e-mail: folhadoprogresso.jornal@gmail.com.

Envie vídeos, fotos e sugestões de pauta para a redação do JFP (JORNAL FOLHA DO PROGRESSO) Telefones: WhatsApp [\(93\) 98404 6835](#)– (93) 98117 7649.

“Informação publicada é informação pública. Porém, para chegar até você, um grupo de pessoas trabalhou para isso. Seja ético. Copiou? Informe a fonte.”

Publicado por Jornal Folha do Progresso, Fone para contato 93
981177649 (Tim) WhatsApp: [-93- 984046835](tel:-93-984046835) (Claro)
- Site: www.folhadoprogresso.com.br e -
mail: folhadoprogresso.jornal@gmail.com/ou e-mail:
adeciopiran.blog@gmail.com