



REFORMA TRADUZIDA

Reforma Tributária e o aluguel de temporada

O que muda, para quem muda, e o que fazer agora.

Encontro exclusivo para proprietários Seazone

| Com a Contabilidade Seazone

| 30 de setembro de 2026

O QUE VAMOS VER HOJE

O caminho de hoje

Cinco perguntas, nesta ordem.

1

O que é essa reforma, e o que ela não é

2

Quando cada coisa começa a valer

3

Isso alcança o meu caso?

4

Se alcança: a nota fiscal na prática, e quanto é

5

Onde a Seazone deixa os seus dados, e o que fazer agora

Vários impostos que já estão no preço viram dois

É uma troca de sistema que vale para toda a economia.

Em quase tudo que você paga há imposto dentro do preço: luz, internet, combustível, restaurante.

Hoje são vários, cada um com a sua regra.

A reforma junta tudo em dois: a **CBS**, federal, e o **IBS**, de estados e municípios.

O que a reforma não é

Não é um imposto novo

Não foi criado para atingir imóvel.
É a mudança de um sistema inteiro, que vale para toda a economia, e ela entra aos poucos.

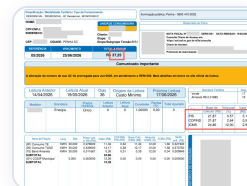
Não é imposto de renda

Esta é a reforma dos impostos sobre consumo, os que já vêm dentro do preço. O imposto de renda é outra lei.

Numa conta de verdade

- Conta de energia de um apartamento de temporada: o imposto que já está dentro dela hoje, e que ninguém enxerga.
- Conta de internet: o imposto que só aparece se você for até a terceira página da fatura.
- Depois da reforma, esses nomes somem e aparecem IBS e CBS no lugar. **É esse imposto que muda.**
- E para o proprietário que for alcançado pela cobrança, o valor destacado nas contas em nome dele **vira desconto**.

CONTA DE ENERGIA



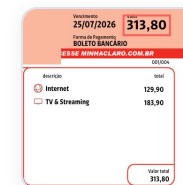
Tributos	Calculo (R\$)	(%)	(R\$)
PIS	21,87	0,57	0,13
COFINS	21,87	2,64	0,58
ICMS	24,86	12,00	2,98

A MESMA CONTA, PÁGINA 3



ICMS	Alíquota:	20,00%	Valor:	45,93
------	-----------	--------	--------	-------

CONTA DE INTERNET, PÁGINA 1



NOTA FISCAL DE SERVIÇO DE 2026

IMPOSTO E CONTRIBUIÇÃO SOBRE BENS E SERVIÇOS IBS E CBS

Alíquota Efetiva do IBS (%)	Valor Diferido do IBS (R\$)	Valor do IBS (R\$)
0,10%	-	0,42
Alíquota Efetiva da CBS (%)	Valor Diferido da CBS (R\$)	Valor da CBS (R\$)
0,90%	0,00	3,75

VALOR TOTAL COBRADO = R\$ 430,00

A temporada ganhou regra própria

E é uma regra melhor do que a que circula por aí.

A lei nova dá à estadia de **até 90 dias ininterruptos** as mesmas regras do setor de hotelaria.

Isso inclui uma **alíquota reduzida**, e o direito de abater o imposto que vem destacado nas notas em nome do proprietário.

2026 é teste. A cobrança começa em 2027 e sobe até 2033

2026

Ano de teste.

Ninguém paga nada.

2027

Começa a emissão

obrigatória, só para quem se enquadra.

até 2033

O percentual sobe aos **poucos** até o sistema ficar completo.

ENQUADRAMENTO

Isso alcança o seu caso?

Duas condições sobre a receita de aluguel. Vamos ver se você se enquadra em alguma delas.

CONDIÇÃO 1 · RECEITA DE 2026

Acima de R\$ 240 mil

E acima de 3 imóveis. As duas juntas.

OU

CONDIÇÃO 2 · RECEITA DE 2027

Acima de R\$ 288 mil

no ano, com qualquer nº de imóveis. Vale a partir do momento em que passar.

Basta uma das duas. Abaixo das duas? Pela regra atual, a obrigação não alcança o seu caso. Os limites são "acima de": R\$ 240 mil exatos e 3 imóveis ficam de fora.

Os limites olham tudo o que está no seu CPF

E é por isso que a conta completa só você consegue fazer.

Toda a sua receita de aluguel

Todos os seus imóveis e contratos, incluindo os administrados por outras empresas e os que você aluga diretamente. **Não é só o que passa pela Seazone.**

A Seazone só enxerga a parte dela

Por isso a gente apresenta a regra e deixa os seus dados na Wallet. **A soma completa é sua.**

Como se conta um imóvel

Cada unidade conta

Cada unidade que pode ser ocupada separadamente, mesmo no mesmo terreno ou com um único IPTU. Uma pousada com oito apartamentos são **oito imóveis**.

Imóvel, não reserva

Um apartamento alugado quarenta vezes no ano continua sendo **um imóvel**.

Imóvel compartilhado

Se você é dono de uma parte, essa parte conta como um imóvel, com a receita **proporcional à sua fração**.

SE O IMÓVEL ESTÁ NUMA EMPRESA

No CNPJ, não tem limite

NO SEU CPF

Só entra quem passa dos limites que acabamos de ver.

PRESUMIDO OU REAL

Sem limite de receita. Nota da locação com IBS e CBS a **partir de 1º de dezembro de 2026.**

SIMPLES NACIONAL

Alugar imóvel próprio, **em regra, não cabe no Simples.** O enquadramento e o regime da empresa dependem disso: quem tem empresa nesse regime confirma com o contador dela.

A regra da hotelaria vale igual para a empresa. Quem orienta é o contador da empresa.

EXEMPLOS

Quatro exemplos, um de cada modelo

Para você se enxergar em algum deles.

O exemplo	O que acontece
1 2 imóveis, R\$ 250 mil em 2026	Fora. Passou da receita, mas não passa de três imóveis. A Condição 1 exige as duas coisas.
2 4 imóveis, R\$ 260 mil em 2026	Dentro a partir de janeiro de 2027 , pela Condição 1. Atendeu às duas exigências.
3 1 imóvel, R\$ 200 mil em 2026, que passa de R\$ 288 mil em 2027	Dentro a partir do momento em que passar , pela Condição 2. A quantidade de imóveis não importa aqui.
4 1 imóvel, R\$ 60 mil no ano, no nome de uma empresa (Lucro Presumido)	A empresa emite a nota a partir de 1º de dezembro de 2026 , sem limite de receita. No CPF, o mesmo imóvel ficaria longe dos limites.

CALCULADORA DE SIMULAÇÃO

Vamos simular o seu caso?

Abrir a calculadora →

reforma-traduzida.seazone.com.br/calculadora

RECEITA DE 2026

Acima de R\$ 240 mil

e acima de 3 imóveis

OU

RECEITA DE 2027

Acima de R\$ 288 mil

qualquer nº de imóveis

Diz se você se enquadra, não calcula imposto. Seus números não saem do navegador. Link também na descrição do vídeo.

O que você precisa fazer

- 1** Fazer o registro simplificado na Receita Federal.
Não é abrir empresa.
- 2** Emitir a nota da locação para o hóspede.
Uma nota por reserva, emitidas de uma vez, no repasse do mês.
- 3** Ter o controle das notas que viram desconto.

Numa reserva, cada um emite a sua parte

Não existe uma nota única cobrindo o valor total da reserva.

Quem	Emitte o quê
O hóspede	Não emite nada. Paga a reserva.
A Seazone	A mesma nota da comissão de administração que você já recebe, agora com IBS e CBS destacados. A partir de outubro de 2026.
A franquia	A nota da taxa de administração dela, para você. Mesma lógica.
Você, se for alcançado	A nota da locação, para o hóspede. Nem a Seazone nem a franquia emitem essa nota por você , porque quem presta a locação é você.

QUEM INFORMA O QUÊ

E a Receita, como fica?

A NOTA DA SEAZONE

Continua a mesma nota de serviço contra seu imóvel, como hoje.

O SEU FATURAMENTO

A Seazone emite uma nota fiscal de prestação de serviço contra seu imóvel que não se comunica com o valor total do seu faturamento junto a Receita Federal.

O que vai na nota da locação

Só emite quem se enquadra.

O que vai nela

O valor da operação de hospedagem, que é o valor da diária, como já vale hoje para hotel e pousada.

Para quem

Para o hóspede. Com o CPF dele, se ele informar. Sem ele, a nota sai sem identificação, e a regra permite.

Quem faz

Você, pelo portal nacional, ou o seu contador, que já faz isso para outros clientes.

ONDE EMITIR

No Portal da Nota Fiscal de Serviço Eletrônica

gov.br/nfse

Portal nacional da NFS-e. **Não é no da prefeitura.**

QUANDO

O imposto nasce quando você recebe: **no repasse.**

COMO

Você pode emitir as notas do mês **de uma vez só.**

ONDE ESTÃO OS SEUS DADOS

Tudo na Wallet

wallet

Página Inicial Financeiro Calendário Meus Imóveis **Relatório Fiscal de Reserva** FAQ

Imposto de Renda

RECEITA TOTAL (PERÍODO)
R\$ 0,00

Selecione **Selecionar Período** **Exportar Excel (.xlsx)**

1

Relatório Fiscal de Reserva

2

Selecionar período

3

Exportar Excel

É com esse arquivo que você, ou o seu contador, emite as notas do mês.

QUANTO É

Cerca de 5,3% sobre a diária

5,3%

Antes dos descontos. É estimativa: o percentual oficial de 2027 ainda sai.

VIRAM DESCONTO

O imposto destacado nestas contas **vinculadas ao seu imóvel**, no seu nome:

Energia

Água

Gás

Internet

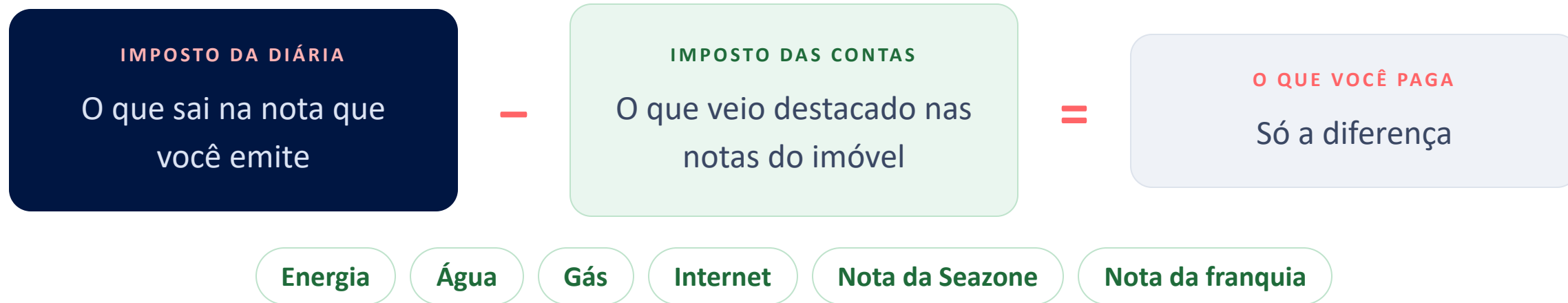
Nota de serviço da Seazone

Nota de serviço da franquia

Condomínio e IPTU **não** viram desconto.

O QUE DIMINUI O IMPOSTO

O imposto das contas abate o da diária



Só vale conta no seu nome e ligada ao imóvel. Condomínio e IPTU não entram. Tenha o controle de todas.

Como o desconto entra na conta

Exemplo: o desconto é o imposto destacado na nota, não o valor da nota

Receita de diárias em 2027	R\$ 300.000
IBS e CBS a apurar (~5,3%)	R\$ 15.900
Comissão de administração (20%): R\$ 60.000 imposto destacado na nota (~4,4%)	– R\$ 2.640
Contas do imóvel: R\$ 6.000 no ano imposto destacado nas faturas (~9,2%)	– R\$ 552
IBS e CBS a pagar em 2027	R\$ 12.708
Sobre a receita de diárias	4,2%

Percentuais estimados. O desconto da comissão é R\$ 2.640, e não os R\$ 60.000 pagos de comissão.

Está tudo no lugar que você já usa

Não muda nada no seu acesso.

Na Wallet

Em “Relatório Fiscal de Reserva”: as reservas do mês com valores, taxas e comissão. É o mesmo caminho de hoje.

Nossa nota de comissão

A mesma de sempre, agora com IBS e CBS destacados a partir de **outubro de 2026**. Esse valor vira desconto para você, se for alcançado.

FAQ e calculadora

Tudo por escrito, com o artigo da lei de cada resposta. **Os links estão na descrição do vídeo.**

Cinco perguntas

- 1 "Tem gente que viu na internet que o aluguel de temporada vai ser taxado em 44%. De onde saiu esse número?"
- 2 "Eu vou ser obrigado a abrir uma empresa?"
- 3 "E se eu subir a diária para cobrir o imposto?"
- 4 "O hóspede me pediu nota e eu não estou nos limites. Eu preciso emitir?"
- 5 "E o meu imposto de renda, o carnê-leão, muda?"

REFORMA TRADUZIDA

Ficou alguma dúvida?

PERGUNTAS FREQUENTES

reforma-traduzida.seazone.com.br/faq

CALCULADORA DE SIMULAÇÃO

reforma-traduzida.seazone.com.br/calculadora

SUPOORTE AO PROPRIETÁRIO · TAMBÉM PELO BOTÃO DE WHATSAPP NA WALLET

WhatsApp (48) 93618-2853

Os links do FAQ e da calculadora também estão na descrição do vídeo. Material informativo. Não substitui a orientação do seu contador.
Reforma Traduzida, um movimento da Seazone.

seazone