

Nota Fiscal Eletrônica de Locação de Bens Móveis e Imóveis

Salvador, Bahia, 01 de abril de 2026

No contexto das obrigações introduzidas pela Reforma Tributária do Consumo, **a emissão do documento fiscal eletrônico relativo às operações de Locação de Bens Móveis e Imóveis ainda depende de ajustes normativos e operacionais no ambiente nacional da NFS-e.**

A orientação decorre da análise conjunta do **Ato Conjunto RFB/CGIBS nº 1**, da **Nota Técnica SE/CGNFS-e nº 005** e da **Nota Técnica SE/CGNFS-e nº 007**.

A Nota Técnica SE/CGNFS-e nº 005 previu códigos específicos para essas operações, quais sejam, **99.03.01 – Locação de Bens Imóveis** e **99.04.01 – Locação de Bens Móveis**. Por sua vez, a Nota Técnica SE/CGNFS-e nº 007 esclareceu que a operacionalização dessas funcionalidades ainda não se encontra disponível no sistema nacional.

*“Em razão dos ajustes necessários para a formalização dessas operações, o layout da NFS-e e os Emissores Públicos Nacionais estão sendo adaptados para refletirem essas evoluções (...) Essas evoluções ainda **não estão disponíveis e o cronograma dessas implantações será publicado no portal da NFS-e.**”*

Outrossim, o **Ato Conjunto RFB/CGIBS nº 1** estabeleceu regra transitória de adaptação, dispondo que:

*“**Até o primeiro dia do quarto mês subsequente** ao da publicação da parte comum dos regulamentos do IBS e da CBS: I – não haverá aplicação de penalidades pela falta de registro dos campos do IBS e da CBS nos documentos fiscais (...)”*

Diante disso, conclui-se que, **até a publicação da regulamentação aplicável pelo Comitê Gestor do IBS e a efetiva disponibilização das funcionalidades correspondentes na plataforma nacional, não há exigibilidade operacional imediata da emissão de NFS-e** para as locações de bens móveis e imóveis, nos moldes definitivos da Reforma Tributária.

A obrigatoriedade produzirá efeitos práticos **a partir do primeiro dia do quarto mês subsequente à publicação da parte comum dos regulamentos do IBS e da CBS**, observadas, ainda, as implementações técnicas que vierem a ser disponibilizadas no Portal Nacional da NFS-e.

Atenciosamente,

Agenor Cerqueira de Freitas Neto

Presidente do Sindicato das Empresas de Serviços Contábeis e das Empresas de Assessoramento, Perícias, Informações e Pesquisas no Estado da Bahia – SESCAP/BA