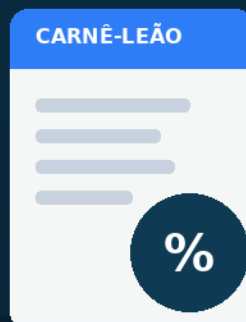


Imposto de Renda para quem administra aluguel por temporada

Carnê-Leão sem mistério: o que declarar, o que deduzir
e como evitar a malha fina — com as regras vigentes em 2026.

- Tabela oficial do IRPF 2026, explicada em português simples
- O que você pode e não pode deduzir no aluguel de temporada
- Checklist mensal e anual para nunca cair na malha fina



Imposto de Renda para quem administra aluguel por temporada

Edição 2026 — Carnê-Leão explicado para a rotina de quem gerencia imóveis

Autor: Equipe Staymin

Publicado por: Staymin — staymin.com.br

Edição: 1ª edição, 2026

© 2026 Staymin. Todos os direitos reservados. Este material é distribuído gratuitamente para fins educativos e não pode ser revendido. A reprodução parcial é permitida desde que citada a fonte (Staymin — staymin.com.br).

As informações tributárias apresentadas foram compiladas a partir de fontes públicas oficiais, com destaque para a Receita Federal do Brasil (gov.br/receitafederal), e refletem a legislação vigente na data de publicação.

Sumário

Prefácio	3
Aviso legal e limites deste guia	4
Capítulo 1 — Quem precisa declarar	5
Capítulo 2 — As faixas de 2026, oficiais	6
Capítulo 3 — Carnê-Leão, passo a passo	8
Capítulo 4 — O que você pode (e não pode) deduzir	9
Capítulo 5 — Erros que levam à malha fina	10
Capítulo 6 — Checklist mensal e anual	11
Ferramenta gratuita: Calculadora de Carnê-Leão	12
Como o Staymin pode ajudar	13

PREFÁCIO

Por que este guia existe

Administrar aluguel por temporada já é bastante trabalho sozinho: calendário, hóspede, limpeza, manutenção. O Imposto de Renda não devia ser mais uma fonte de ansiedade em cima disso — mas para quem cuida de vários imóveis, é fácil perder o fio da meada entre o que já foi declarado, o que falta pagar e o que pode ser deduzido.

Este guia nasceu para resolver exatamente essa lacuna: uma explicação direta, sem juridiquês, das regras que valem agora — em 2026 — para quem recebe (ou repassa) renda de aluguel de temporada. Não é material jurídico nem substitui um contador; é o ponto de partida que faltava para você entender o panorama antes de sentar com um profissional.

— Equipe Staymin

ANTES DE COMEÇAR

Aviso legal e limites deste guia

Este material é **educativo e informativo**. Ele explica, em linguagem acessível, como funciona a tributação de rendimentos de aluguel por temporada no Brasil em 2026 — mas não substitui a orientação de um contador ou advogado tributarista, que pode avaliar sua situação específica.

As alíquotas, faixas e valores citados aqui são os vigentes na data de publicação deste e-book, com base em informações públicas da Receita Federal do Brasil. A legislação tributária muda com frequência — inclusive mudou recentemente, com a Lei nº 15.270/2025 alterando a faixa de isenção a partir de janeiro de 2026. Antes de tomar qualquer decisão fiscal, confirme os valores atualizados diretamente no site **gov.br/receitafederal** ou com um profissional de contabilidade.

Em resumo

Use este guia para entender o panorama geral e organizar sua rotina. Para o cálculo definitivo do seu imposto e para a sua declaração anual, conte com um contador.

CAPÍTULO 1

Quem precisa declarar

Antes de falar de alíquota, vale resolver uma confusão comum entre quem administra imóveis de terceiros: **a obrigação do Carnê-Leão é de quem recebe o aluguel — normalmente o proprietário do imóvel, não o administrador.**

Se você é uma administradora ou gestor(a) que cuida de imóveis de outras pessoas, isso costuma significar duas obrigações fiscais separadas, de dois contribuintes diferentes:

- **O proprietário** declara o valor do aluguel que efetivamente recebeu (já descontada a sua taxa de administração, se o repasse for feito líquido) — essa é a obrigação de Carnê-Leão sobre a renda do aluguel em si.
- **Você (administrador/a)** declara a taxa de administração que recebeu pelo serviço prestado — que também pode ser rendimento tributável, mas segue regras próprias dependendo de como você é formalizado (pessoa física autônoma, MEI ou empresa).

Por que essa distinção importa

Muitos gestores acabam pesquisando 'imposto de renda do Airbnb' pensando na própria obrigação, quando na verdade quem precisa declarar o aluguel em si é o proprietário. Se você é PJ ou MEI, sua taxa de administração normalmente entra no regime da sua empresa (ex: Simples Nacional), não no Carnê-Leão — vale confirmar com seu contador qual é o seu caso.

Quando o Carnê-Leão é obrigatório

A obrigação de apurar e recolher o imposto mensalmente pelo Carnê-Leão existe sempre que uma pessoa física recebe rendimentos tributáveis de outra pessoa física — como é o caso típico do aluguel de temporada pago diretamente por hóspedes, ou por plataformas que apenas intermediam o pagamento sem reter imposto na fonte.

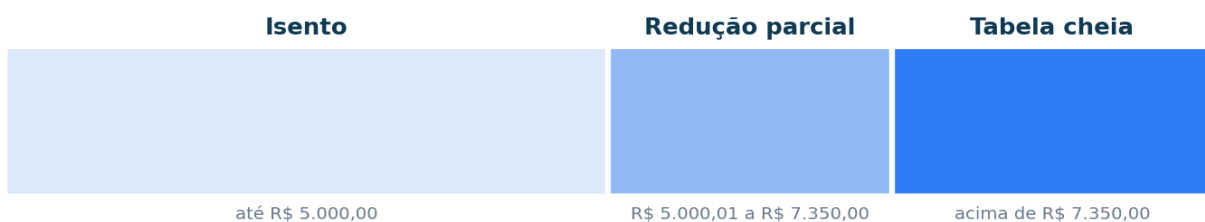
Isso é diferente da obrigação de **entregar a declaração anual do Imposto de Renda**, que segue critérios próprios (valor total de rendimentos no ano, valor de bens, entre outros) — e que a Receita Federal costuma atualizar a cada exercício. Por isso, ao se aproximar do período de declaração anual, confirme o teto vigente diretamente na Receita Federal em vez de usar um número de anos anteriores.

CAPÍTULO 2

As faixas de 2026, oficiais

A partir de 1º de janeiro de 2026, a **Lei nº 15.270/2025** ampliou a faixa de isenção do Imposto de Renda: quem tem rendimento tributável mensal de até **R\$ 5.000,00** fica dispensado do pagamento do imposto naquele mês. Entre R\$ 5.000,01 e R\$ 7.350,00 existe uma redução progressiva — o imposto não é zero, mas é menor do que seria pela tabela cheia. Acima de R\$ 7.350,00, aplica-se a tabela tradicional, sem nenhum desconto extra.

As 3 zonas do IRPF mensal em 2026 — rendimento tributável do mês

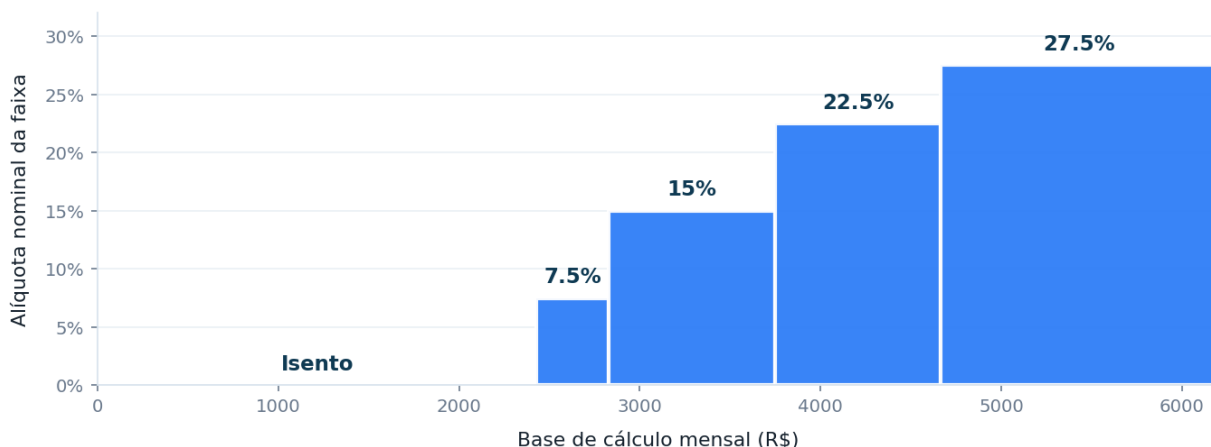


Fonte: Receita Federal (gov.br) — Lei nº 15.270/2025, vigente desde 01/01/2026. "Rendimento tributável do mês" é a base de cálculo já considerando as deduções permitidas (no aluguel: condomínio, IPTU e taxa de administração, quando pagos por você).

A tabela progressiva por trás do cálculo

O redutor de 2026 não substitui a tabela progressiva tradicional — ele se soma a ela. Primeiro se calcula o imposto pela tabela de sempre (a mesma desde 2025, sem reajuste de faixas); depois, se o rendimento do mês for de até R\$ 7.350,00, aplica-se o redutor da Lei nº 15.270/2025 por cima do resultado.

Tabela progressiva mensal do IRPF — faixas e alíquotas oficiais



Fonte: Receita Federal (gov.br), tabela do IRPF vigente em 2026 (idêntica a 2025, sem reajuste de faixas). Cada faixa tem também uma "parcela a deduzir" fixa — a alíquota da faixa nunca incide sobre o valor total, só sobre o excedente. Sobre o imposto apurado por essa tabela ainda se aplica o redutor da Lei nº 15.270/2025 para rendimentos até R\$ 7.350,00/mês.

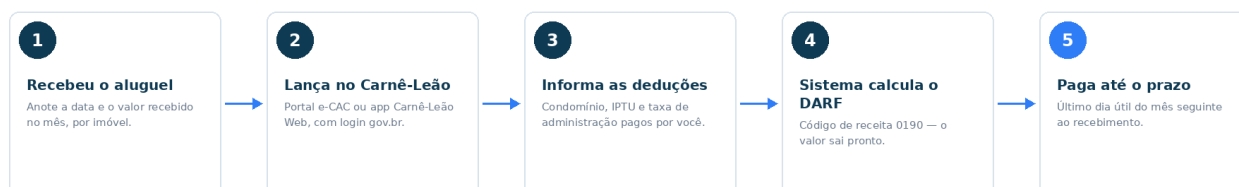
Base de cálculo mensal	Alíquota	Parcela a deduzir
Até R\$ 2.428,80	Isento	—
R\$ 2.428,81 a R\$ 2.826,65	7,5%	R\$ 182,16
R\$ 2.826,66 a R\$ 3.751,05	15%	R\$ 394,16
R\$ 3.751,06 a R\$ 4.664,68	22,5%	R\$ 675,49
Acima de R\$ 4.664,68	27,5%	R\$ 908,73

Fonte: Receita Federal (gov.br). O redutor da Lei nº 15.270/2025 funciona em duas faixas: até R\$ 5.000,00/mês, o imposto fica integralmente zerado; de R\$ 5.000,01 a R\$ 7.350,00/mês, aplica-se R\$ 978,62 - $(0,133145 \times \text{rendimento tributável do mês})$, sempre limitado ao valor do imposto apurado - nunca gera crédito, só reduz até zero.

CAPÍTULO 3

Carnê-Leão, passo a passo

Na prática, apurar o imposto todo mês segue sempre a mesma sequência. Uma vez que você pega o ritmo, o processo leva poucos minutos por imóvel:



- **Onde lançar:** o Carnê-Leão Web é acessado com login gov.br, direto no site da Receita Federal ou pelo aplicativo "Meu Imposto de Renda".
- **Código do DARF:** rendimentos de aluguel recebidos de pessoa física usam o código de receita **0190**.
- **Prazo de pagamento:** até o último dia útil do mês seguinte ao recebimento — pagar depois disso gera juros e multa de mora.
- **Na declaração anual:** os dados lançados no Carnê-Leão ao longo do ano podem ser importados diretamente para o programa da declaração anual (opção "Importações"), evitando digitar tudo de novo.

Guarde os comprovantes

A Receita Federal pode pedir comprovação das despesas deduzidas a qualquer momento, dentro do prazo decadencial. Guarde recibos de condomínio, guias de IPTU e notas de taxa de administração por, no mínimo, 5 anos.

CAPÍTULO 4

O que você pode (e não pode) deduzir

A base de cálculo do imposto não é o valor bruto do aluguel — é o valor recebido **menos as despesas permitidas**, desde que pagas por você (proprietário/a) e não repassadas ou reembolsadas pelo hóspede.

Pode deduzir	Condição
Condomínio	Quando o pagamento é responsabilidade do locador (você), não do hóspede.
IPTU	Pago pelo proprietário e referente ao período em que o imóvel gerou renda.
Taxa de administração	Comissão paga a imobiliária ou administradora pela intermediação do aluguel.

Não pode deduzir	Motivo
Reforma e manutenção	Consertos, pintura, benfeitorias no imóvel não entram no Carnê-Leão.
Comissão de corretagem	Taxa paga na venda ou intermediação imobiliária tradicional não se aplica aqui.
Depreciação do imóvel	Não é uma dedução prevista para pessoa física no Carnê-Leão.

Fontes: Receita Federal (gov.br) e orientações de escritórios contábeis especializados em locação. Em caso de dúvida sobre uma despesa específica, confirme com seu contador antes de deduzi-la.

Um exemplo simples de como a base de cálculo cai

Imagine um aluguel de R\$ 4.000,00 recebido no mês. Se você pagou R\$ 400,00 de condomínio e R\$ 150,00 de IPTU referente àquele período (e nenhum dos dois foi reembolsado pelo hóspede), a base de cálculo do imposto cai para R\$ 3.450,00 — é sobre esse valor menor que a tabela do Capítulo 2 será aplicada, não sobre o valor bruto.

CAPÍTULO 5

Erros que levam à malha fina

A Receita Federal cruza informações de diferentes fontes — inclusive dados de imóveis, contratos e declarações de inquilinos. Rendimento de aluguel não declarado é um dos itens mais monitorados automaticamente pelo sistema.

- **Omitir o rendimento:** não lançar o aluguel recebido no Carnê-Leão porque "foi só naquele mês" ou "foi pouco valor" — a obrigação existe independente do tamanho do valor, sempre que ultrapassa a faixa de isenção do mês.
- **Deduzir despesa não permitida:** abater reforma, manutenção ou outros custos que não estão na lista do Capítulo 4 — isso reduz o imposto pago indevidamente, o que pode gerar cobrança retroativa com multa e juros.
- **Não guardar comprovante:** deduzir uma despesa sem conseguir comprová-la depois, se a Receita pedir.
- **Atrasar o DARF:** pagar depois do prazo (último dia útil do mês seguinte) gera juros e multa de mora, mesmo que o valor do imposto em si estivesse certo.
- **Confundir a obrigação:** o administrador declarar o aluguel do proprietário como se fosse renda própria, ou vice-versa — reforçando o que vimos no Capítulo 1.

O que acontece se cair na malha fina

A declaração fica retida para análise, o que atrasa (ou impede) a restituição, e pode gerar notificação para apresentar documentos comprobatórios. Em casos de omissão de renda, também há incidência de multa e juros sobre o imposto que deveria ter sido pago.

CAPÍTULO 6

Checklist mensal e anual

Todo mês

- ☐ Somei todos os aluguéis recebidos no mês, por imóvel.
- ☐ Separei os comprovantes de condomínio, IPTU e taxa de administração pagos por mim.
- ☐ Lancei o rendimento e as deduções no Carnê-Leão Web.
- ☐ Conferi o valor do DARF gerado (código 0190) antes de pagar.
- ☐ Paguei o DARF até o último dia útil do mês seguinte.
- ☐ Arquivei os comprovantes do mês (recibos, guias, DARF pago).

Uma vez por ano

- ☐ Confirmei no site da Receita Federal se preciso entregar a declaração anual, com os critérios atualizados daquele ano.
- ☐ Importei os dados do Carnê-Leão para o programa da declaração anual.
- ☐ Revisei, com meu contador, se alguma despesa foi deduzida incorretamente ao longo do ano.
- ☐ Guardei uma cópia da declaração entregue e do recibo de entrega.

FERRAMENTA GRATUITA

Calcule seu Carnê-Leão em segundos

Este guia te ajudou a entender a teoria por trás do Carnê-Leão - agora você pode aplicar isso na prática, sem abrir planilha nenhuma. A Calculadora de Carnê-Leão da Staymin já aplica a tabela oficial de 2026 e o redutor da Lei nº 15.270/2025, com a regra correta das duas faixas que você viu no Capítulo 2. É só digitar o valor recebido no mês e as deduções - o valor do imposto e do DARF aparecem na hora.

■ Tabela + redutor sempre atualizados

Já aplica a Lei nº 15.270/2025 e a tabela vigente de 2026.

■ Breakdown completo do cálculo

Mostra a faixa aplicada e o valor do redutor, não só o resultado final.

■ 100% gratuito, sem cadastro

Calcule quantas vezes precisar, sem informar e-mail.

Usar a calculadora grátis ->

Sem cadastro - staymin.com.br/ferramentas

Esta calculadora é uma ferramenta educativa e não substitui a apuração feita por um contador - confirme sempre os valores oficiais com um profissional antes de qualquer decisão fiscal.

Fim do mês. Vários imóveis. Recibo nenhum organizado.



Você não devia precisar de mais uma planilha pra lembrar de outra planilha

Reservas, financeiro e repasse de proprietário espalhados entre WhatsApp, Excel e memória. Cada imóvel novo multiplica a bagunça — e o risco de errar.



Reservas centralizadas

Todos os imóveis, todos os canais, num só calendário — sem overbooking.



Financeiro automático

Receita, despesa e repasse de proprietário calculados sozinhos, por imóvel.



Relatórios prontos

O proprietário recebe prestação de contas clara, sem trabalho manual seu.



Acesso seguro

Autenticação em duas etapas e controle por usuário da sua equipe.

TESTAR GRÁTIS →

Sem cartão de crédito • staymin.com.br

Este guia não faz parte de nenhum serviço de cálculo ou apuração fiscal do Staymin — é conteúdo educativo independente. Para o cálculo e a declaração do seu Imposto de Renda, conte com um contador de confiança.