



SENADO FEDERAL
Gabinete do Senador Izalci Lucas

EMENDA Nº
(ao PLP 108/2024)

Inclusão do artigo XX no PLP 108/2024, o qual visa alterar o *caput* do artigo 259 e os §§ 1º, 2º, 3º e 4º do mesmo artigo da Lei Complementar 214/2025:

“Art. XX. A Lei Complementar nº 214, de 16 de janeiro de 2025, passa a vigorar com as seguintes alterações:

Art. 259. Na alienação de bem imóvel residencial novo ou de lote residencial realizada por contribuinte sujeito ao regime regular do IBS e da CBS para não contribuinte, poderá ser deduzido da base de cálculo do IBS e da CBS redutor social no valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) por bem imóvel residencial novo e de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) por lote residencial, até o limite do valor da base de cálculo, após a dedução do redutor de ajuste.

§ 1º Considera-se:

I - bem imóvel residencial a unidade construída em zona urbana ou rural para fins residenciais, segundo as normas disciplinadoras das edificações da localidade em que se situe e seja ocupada por pessoa como local de residência;

II - lote residencial a unidade imobiliária resultante de parcelamento do solo urbano nos termos da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, ou objeto de condomínio de lotes, nos termos do art. 1.358-A da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil); e

III - bem imóvel novo aquele que:

a) não tenha sido ocupado ou utilizado, nos termos do regulamento;



b) mesmo que tenha sido ocupado ou utilizado nos termos da alínea a deste inciso, tenha sido objeto de termo de conclusão de obra “habite-se” a partir de 1º de janeiro de 2027; e

§ 2º Para efeito de alienação a não contribuinte do IBS e da CBS, mantém a condição de imóvel novo aquele que tenha sido previamente alienado para contribuinte do regime regular do IBS e da CBS e, no momento desta alienação, tenha sido tributado nos termos deste Capítulo e o imóvel cumpra com a alínea a ou b do inciso III deste artigo.

§ 3º Para cada bem imóvel identificado no CIB, nos termos do regulamento, o redutor social de que trata este artigo poderá ser utilizado uma única vez.

§ 4º Nos casos de reforma substancial do bem imóvel, o redutor social poderá ser utilizado novamente, nos termos do regulamento.”

JUSTIFICAÇÃO

A presente emenda tem por finalidade aprimorar a redação do artigo 259 da Lei Complementar nº 214, de 2025, conferindo maior coerência econômica e social ao regime do redutor social previsto para operações de alienação de imóveis residenciais destinadas a consumidores finais.

O redutor social, como instrumento de política pública, tem por finalidade central estimular a construção e a comercialização de imóveis de interesse social, contribuindo para a redução do déficit habitacional brasileiro, especialmente nas faixas de menor renda. A restrição atual da norma, ao condicionar o benefício apenas à alienação de imóveis novos que não tenham sido ocupados ou utilizados, limita o alcance social da política e ignora a dinâmica real do mercado imobiliário.



Ao permitir a aplicação do redutor social também a imóvel que tenha sido objeto de termo de conclusão de obra “habite-se” a partir de 1º de janeiro de 2027, ou que tenha passado por reforma substancial, nos termos do regulamento, desde que destinados a não contribuintes, ou seja, consumidores finais, a emenda corrige uma distorção relevante, garantindo que o benefício alcance efetivamente a população que mais necessita de acesso à moradia digna.

Ao ajustar a aplicação do redutor social, promove-se a justiça tributária, atendendo o princípio da isonomia entre contribuintes e a eficiência alocativa dos recursos habitacionais já existentes, em linha com os princípios da Constituição Federal.

A redação proposta para o *caput* reforça que o redutor social se aplica exclusivamente nas operações com não contribuintes, ou seja, com consumidores finais, conforme a lógica da tributação do consumo. Tal recorte evita o uso desvirtuado do redutor em operações entre contribuintes (ex.: construtoras, incorporadoras ou revendedores), que possuem pleno direito ao crédito e não suportam o ônus do tributo.

O §3º preserva a lógica de que o redutor será utilizado uma única vez por imóvel, o que assegura controle, previsibilidade e evita dupla fruição do benefício. Essa regra é reforçada pela exigência de vinculação ao Cadastro de Imóveis do Brasil (CIB), permitindo o rastreamento do benefício em cada operação.

O texto proposto para o §4º reconhece que, nas hipóteses de reforma substancial o imóvel sofre modificações tão profundas, como demolições parciais, acréscimo de área construída, alterações estruturais significativas (*retrofit*) ou renovações complexas gerando um novo ciclo de vida econômica para o bem, o que justifica a possibilidade de nova aplicação do redutor social. Caso contrário, incentivar-se-ia a demolição completa e o desperdício de estruturas físicas reutilizáveis, o que contraria os princípios da sustentabilidade e da eficiência econômica.

Importa destacar que o incentivo ao *retrofit* de imóveis residenciais tem papel estratégico na revitalização dos grandes centros urbanos, favorecendo a reocupação de áreas dotadas de infraestrutura urbana, transporte, saneamento



e equipamentos públicos. Essa medida contribui para o combate à degradação urbana, à ociosidade de imóveis e à expansão desordenada das cidades, além de alinhar-se aos princípios da sustentabilidade ambiental, da função social da propriedade e do aproveitamento racional do solo urbano.

Por fim, reitera-se que o redutor social deve ser aplicado exclusivamente a imóveis residenciais, com especial atenção à habitação de interesse social, priorizando o acesso à moradia digna como direito fundamental.

Sala das sessões, de de .

Senador Izalci Lucas
(PL - DF)
Senador

