



SENADO FEDERAL
Gabinete do Senador Izalci Lucas

EMENDA Nº
(ao PLP 108/2024)

Inclusão do artigo XX no PLP 108/2024, o qual visa incluir o inciso III, no §6º do artigo 258 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. 258. (...)

§ 6º Integram o redutor de ajuste relativo ao bem imóvel, na data do efetivo pagamento:

(...)

III - o montante correspondente à aplicação da taxa Selic sobre o principal, calculada com base na taxa de juros média praticada nas operações compromissadas com títulos públicos federais com prazo de 1 (um) dia útil, nos casos em que haja financiamento para produção ou aquisição de bem imóvel.”

JUSTIFICAÇÃO

A presente emenda tem por finalidade assegurar o tratamento isonômico e a neutralidade tributária entre operações de financiamento para aquisição e de financiamento para produção ou construção de bens imóveis, no que se refere à incidência do IBS e da CBS sobre valores vinculados à taxa Selic.



Atualmente, nas operações de aquisição financiada, a parcela correspondente à Selic sobre o principal pode ser excluída da base de cálculo tributária, conforme os critérios de crédito estabelecidos no art. 194 da Lei Complementar nº 214/2025. No entanto, nas operações voltadas à produção ou construção de imóveis financiados, essa mesma parcela não integra o redutor de ajuste, resultando, na prática, em sua tributação indireta, ainda que não represente valor de consumo, mas sim ônus financeiro da operação de crédito.

Essa disparidade viola o princípio da neutralidade, previsto na própria estrutura da reforma tributária, uma vez que operações econômicas equivalentes passam a ter tratamento tributário desigual. A tributação da Selic sobre o principal nos casos de financiamento para produção, sem o correspondente direito ao crédito, conforme limitações impostas pelo inciso II do art. 194, onera artificialmente essas operações e cria distorções no financiamento do setor produtivo e imobiliário.

A proposta visa, portanto, corrigir essa assimetria, incluindo expressamente no redutor de ajuste o montante referente à aplicação da Selic sobre o principal, nos casos em que haja financiamento para produção ou aquisição de imóvel com juros superiores à taxa básica. Com isso, assegura-se que essa parcela não seja tributada, protegendo a lógica econômica da operação e respeitando a sistemática da não cumulatividade.

Trata-se de medida de aperfeiçoamento técnico, voltada à coerência normativa, à segurança jurídica e à efetiva neutralidade da tributação sobre o consumo, pilares essenciais da reforma estabelecida pela Emenda Constitucional nº 132/2023.

Exemplo:



	Empresa faz o financiamento e repassa no preço	Consumidor final faz o financiamento direto com o banco
	Situação A	Situação B
Financiamento	R\$ 250.000,00	R\$ 250.000,00
Juros	R\$ 45.000,00	R\$ 45.000,00
Selic	R\$ 37.500,00	
Crédito de CBS IBS	R\$ 937,50	
Custo Financeiro	R\$ 44.062,50	R\$ 0,00
Preço do imóvel sem custo Financeiro	R\$ 500.000,00	R\$ 500.000,00
Preço do imóvel com custo Financeiro	R\$ 544.062,50	R\$ 500.000,00
IBS + CBS*	R\$ 65.287,50	R\$ 60.000,00
Valor de Juros pago diretamente pelo consumidor	R\$ 0,00	R\$ 45.000,00
Valor final pago pelo consumidor	R\$ 609.350,00	R\$ 605.000,00

* assumimos uma alíquota efetiva de 12% considerando reduções de ajuste e social

Portanto, se o financiamento à produção for tomado pela empresa, situação que ocorre especialmente nas empresas de médio e pequeno porte, que têm maior dificuldade de aprovar o financiamento direto do consumidor com a instituição financeira, haverá um aumento no valor arcado pelo consumidor final. No exemplo colocado acima, considerando um empreendimento de 100 (cem) unidades, o aumento do tributo seria de R\$ 435.000,00.

Sala das sessões, de de .

Senador Izalci Lucas
(PL - DF)
Senador



Assinado eletronicamente, por Sen. Izalci Lucas

Para verificar as assinaturas, acesse <https://legis.senado.gov.br/autenticadoc-legis/4650840283>