



**Senado Federal**  
Gabinete do Senador Wilder Morais

## **PARECER N° , DE 2023**

Da COMISSÃO DE ASSUNTOS ECONÔMICOS, sobre o Projeto de Lei Complementar (PLP) nº 188, de 2019, do Senador Irajá, que *altera a Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006, para permitir a opção pelo Simples Nacional por pessoas jurídicas que realizem atividade de locação de imóveis próprios.*

**RELATOR: Senador WILDER MORAIS**

### **I – RELATÓRIO**

O Projeto de Lei Complementar (PLP) nº 188, de 2019, do Senador Irajá, visa a assegurar que as pessoas jurídicas que se dediquem à locação de imóveis próprios possam optar pelo Simples Nacional.

Para tanto, revoga-se o inciso XV do art. 17 da Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006, que veda a opção pelo recolhimento unificado dos tributos às empresas que realizem atividade de locação de imóveis próprios (salvo quando se referir a prestação de serviços tributados pelo Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS). Ademais, altera-se a redação do inciso III do § 4º do art. 18 da referida Lei para adaptar o texto ao dispositivo revogado.

Por sua vez, o art. 2º do PLP é regra de vigência e estabelece o início de produção de seus efeitos para a data em que a lei for publicada.





**Senado Federal**  
Gabinete do Senador Wilder Morais

Justificou-se a proposta como forma de estimular o setor da construção civil, uma vez que a legislação atual inibiria a aquisição de imóveis para locação.

O projeto de lei foi distribuído à Comissão de Assuntos Econômicos (CAE) e seguirá, posteriormente, ao Plenário.

Após apresentação de relatório e voto favorável ao PLP pelo então Senador Jorginho Mello, foi encaminhado, em 3 de março de 2020, ofício ao então Ministro de Estado da Economia para elaboração da estimativa do impacto orçamentário financeiro do projeto.

Ao final da legislatura, a proposição continuou a tramitar e foi novamente distribuída à CAE, mediante aplicação do art. 332 do RISF (Regimento Interno do Senado Federal).

Vistos, em linhas gerais, os principais pontos abordados pelo PLP, passamos ao seu exame.

Não foram apresentadas emendas.

## **II – ANÁLISE**

Não há vício de competência nem de iniciativa na proposição. A matéria apresentada estende a opção pelo Simples Nacional, cuja disciplina é competência da União, a teor do art. 146, inciso III, alínea “d” da Constituição da República Federativa do Brasil (CRFB).

No concernente à adequação, o projeto de lei é compatível formalmente com o ordenamento jurídico, uma vez que a alteração do Simples Nacional deve ser realizada por meio de lei complementar da União.

No concernente à iniciativa, o objeto da proposta não se encontra entre aqueles reservados (art. 61, § 1º, da CRFB), de maneira que qualquer membro do Congresso Nacional pode apresentar proposição legislativa referente ao tema.





**Senado Federal**  
Gabinete do Senador Wilder Morais

Relativamente aos demais aspectos formais, foram observadas as normas de técnica legislativa dispostas na Lei Complementar nº 95, de 26 de fevereiro de 1998, à exceção do art. 2º, onde deveria constar “Lei Complementar”.

Superada a análise formal da proposição, passamos ao exame do seu conteúdo, que se encontra na competência desta Comissão, na forma do art. 99, IV, do Regimento Interno do Senado Federal (RISF).

Concordamos com o autor do PLP no sentido de que a proposta estimulará o relevante setor da construção civil, uma vez que a legislação atual limita a aquisição de imóveis para locação pelas empresas enquadradas no Simples Nacional.

No entanto, há necessidade de adequação do PLP ao ordenamento jurídico. Não é possível equiparar, para fins tributários, as empresas que se dedicam exclusivamente à locação de imóveis próprios com as que administram bens de terceiros.

Enquanto a atividade de administração de bens imóveis de terceiros e a intermediação de bens imóveis se submetem ao ISS, a locação de imóveis próprios não sofre tal incidência.

A não incidência do ISS sobre locação de bens imóveis decorre da ausência de previsão na Lei Complementar nº 116, de 31 de julho de 2003. Ademais, para o Supremo Tribunal Federal (STF), não se revela tributável, mediante ISS, a locação de bens (que consubstancia obrigação de dar ou de entregar), na medida em que esse tributo municipal somente pode incidir sobre obrigações de fazer.

Em função dessa distinção, a sugestão de emenda apresentada na CAE, no relatório anteriormente apresentado pelo Senador Jorginho Mello, que equipara a locação de imóveis próprios à administração de bens imóveis de terceiros, não é mais adequada tecnicamente, assim como a redação original do PLP.





**Senado Federal**  
Gabinete do Senador Wilder Morais

Na medida em que a locação de bens imóveis próprios não está sujeita ao ISS, a alteração mais apropriada é no inciso V do § 4º do art. 18 da Lei do Simples Nacional. Esse dispositivo faz referência à locação de bens móveis que será tributada na forma do Anexo III da referida Lei, mas com a dedução (exclusão) da parcela de ISS, em função da não incidência, conforme o teor do verbete de Súmula Vinculante nº 31 do STF: “É inconstitucional a incidência do imposto sobre serviços de qualquer natureza - ISS sobre operações de locação de bens móveis”. Por isso, a apresentação da emenda abaixo.

Em decorrência do impacto do PLP na arrecadação federal e no cumprimento das obrigações tributárias acessórias pelos contribuintes, propomos, conforme emenda ao final, que o início da produção de efeitos da lei ocorra somente no primeiro dia do exercício seguinte ao de sua publicação.

### **III – VOTO**

Diante do exposto, o voto é pela aprovação do Projeto de Lei Complementar nº 188, de 2019, com as emendas a seguir:

#### **EMENDA Nº - CAE**

Atribua-se ao art. 1º do Projeto de Lei Complementar nº 188, de 2019, a seguinte redação:

**“Art. 1º** Os incisos III e V do § 4º do art. 18 da Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006, passam a vigorar com as seguintes alterações:

‘Art. 18. ....

.....  
§ 4º ....





**Senado Federal**  
Gabinete do Senador Wilder Morais

III – prestação de serviços de que trata o § 5º-B deste artigo e dos serviços vinculados à locação de bens imóveis e corretagem de imóveis, que serão tributados na forma do Anexo III desta Lei Complementar;

V - locação de bens móveis e de bens imóveis próprios, que serão tributadas na forma do Anexo III desta Lei Complementar, deduzida a parcela correspondente ao ISS;

.....’ (NR)’

**EMENDA N° - CAE**

Atribua-se ao art. 2º do Projeto de Lei Complementar nº 188, de 2019, a seguinte redação:

**“Art. 2º** Esta Lei Complementar entra em vigor na data da sua publicação, produzindo efeitos a partir do primeiro dia do ano subsequente ao da publicação.”

Sala da Comissão, em

, Presidente

, Relator

