



SENADO FEDERAL
Gabinete do Senador IZALCI LUCAS

EMENDA Nº
(ao PLP 68/2024)

Altera a redação do art. 253, inciso I, alínea a, incisos II e III, §4º, incisos I e II, §6º, incisos I e II, §7º, inciso II e §9º, §4º do art. 255 e parágrafo único do art. 256 do Projeto de Lei Complementar nº 68, de 2024:

“Art. 253. (...)

I – (...)

a) o valor de aquisição do imóvel atualizado nos termos do § 9º deste artigo;

(...)

II - no caso de bens imóveis adquiridos a partir de 1º de janeiro de 2027 de alienante não sujeito ao regime regular do IBS e da CBS, ao valor de aquisição do bem imóvel, atualizado nos termos do § 9º deste artigo; ou

III - no caso de bens imóveis adquiridos a partir de 1º de janeiro de 2027 de alienante sujeito ao regime regular do IBS e da CBS, ao valor do redutor de ajuste relativo ao bem imóvel, atualizado nos termos do § 9º deste artigo.

(...)

§4º (...)

I - do valor de aquisição do terreno, constante dos instrumentos mencionados na forma do inciso I do caput do art. 249 desta Lei Complementar, atualizado nos termos do § 9º deste artigo;



II - do montante efetivamente despendido na aquisição de bens e serviços que possa ser contabilizado como custo de produção do bem imóvel, comprovado com base em documentos fiscais idôneos, atualizado nos termos do § 9º deste artigo.

(...)

§ 6º Integram o redutor de ajuste relativo ao bem imóvel.

I - o valor do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e do laudêmio incidentes na aquisição do imóvel ao qual se refere o redutor de ajuste, atualizados nos termos do §9º deste artigo; e

II – os valores das contrapartidas de ordem urbanística e ambientais pagas ou entregues aos entes públicos em decorrência de legislação federal, estadual ou municipal, inclusive, mas não limitadas, aos valores despendidos a título de outorga onerosa do direito de construir, de outorga onerosa por alteração de uso, e de quaisquer outras contrapartidas devidas a órgãos públicos para a execução do empreendimento imobiliário, atualizados nos termos do §9º deste artigo.

(...)

§7º (...)

II - as contrapartidas estabelecidas no ato de aprovação do empreendimento registradas no cartório de registro de imóveis, nos termos do inciso V do caput do art. 18 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, atualizado nos termos do §9º deste artigo.

§9º Os valores que compõem o redutor de ajuste de que trata este artigo serão corrigidos até a data do pagamento do IBS e da CBS incidentes sobre a alienação do bem imóvel pelo IPCA ou por outro índice que vier a substituí-lo.”

“Art. 255.

§4º O valor do redutor social previsto no caput deste artigo será atualizado mensalmente a partir da publicação desta Lei Complementar pelo IPCA ou por outro índice que vier a substituí-lo.”



“Art. 256.

Parágrafo único. O valor do redutor social previsto no caput deste artigo será atualizado mensalmente a partir da data de publicação desta Lei Complementar pelo IPCA ou por outro índice que vier a substituí-lo.”

JUSTIFICAÇÃO

Apesar de o Projeto de Lei Complementar nº 68, de 2024 já prever a atualização do “redutor de ajuste” pelo IPCA ou por outro índice que vier a substitui-lo é necessário que sejam realizados ajustes no texto para que não haja dúvidas da aplicação da atualização monetária nas hipóteses previstas no art. 253 sob pena de termos tributado pelo IBS e CBS mero efeito inflacionário dos bens imóveis, provocando artificialmente aumento de carga tributária das operações com bens imóveis.

Ademais, considerando que parte relevante dos imóveis é financiada e o recebimento do preço ocorre ao longo de alguns anos, e que este preço sofre os efeitos da inflação ao longo do tempo, se torna necessário deixar claro que a atualização monetária do redutor de ajuste deve ser realizada até a data do pagamento do IBS e da CBS relativa à alienação do bem imóvel que ocorrerá no momento do recebimento do preço, parcial ou total, pelo contribuinte.

Por fim, no que tange ao redutor social, necessário ajuste na redação dos dispositivos para garantir que a atualização pelo IPCA ou por outro índice que vier a substituí-lo seja feita mensalmente.

De tal forma, a fim de que sejam realizados os ajustes acima, deverão ser realizadas as alterações ora sugeridas no Projeto de Lei Complementar nº 68, de 2024.

Senador Izalci Lucas (PL - DF)

