



SENADO FEDERAL
Gabinete do Senador IZALCI LUCAS

EMENDA Nº
(ao PLP 68/2024)

Inclui os §§ 4º e 5º no art. 246, o art. 248-A, os §1º, §2º e §3º no art. 262, os incisos V e VI e o §2º no art. 263 e a Seção VIII, formada pelos arts. 270, 270-A, 270-B e 270-C, no Projeto de Lei Complementar nº 68, de 2024, modifica a redação dos arts. 248, 249, inciso III, 250, inciso III, 251, §1º, inciso I, §§3º e 5º, 253, inciso I, alínea a, incisos II e III, §4º, incisos I e II, §6º, incisos I e II, §7º, incisos I e II e §9º, 254, 255, §4º, 256, parágrafo único, 257, parágrafo único, 258, §2º, 259 e o inciso III do art. 263, todos do Projeto de Lei Complementar nº 68, de 2024, modifica a redação do art. 487, do Projeto de Lei Complementar nº 68, de 2024, para alterar a redação do 3º, da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, bem como para incluir os arts. 11-B, 11-C, 11-D, 11-E, 11-F, 11-G, 11-H, 11-I e 11-J, na Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004 e inclui o art. 487-A, no Projeto de Lei Complementar nº 68, de 2024, a fim de promover a alteração do art. 18, da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004:

“Art. 246. O IBS e a CBS incidem, nos termos deste Capítulo, sobre as seguintes operações com bens imóveis:

(..)

§4º Fica mantido o valor do redutor de ajuste do imóvel dado em permuta, que poderá ser utilizado em operações futuras com o imóvel recebido em permuta.

§5º Também serão consideradas operações de permuta de imóveis as operações quitadas de compra e venda de imóvel seguidas de confissão de dívida e promessa de dação, em pagamento, de unidade imobiliária construída



ou a construir, desde que a alienação do imóvel e o compromisso de dação em pagamento sejam levados a efeito na mesma data, mediante instrumento público.”

“Art. 248. A locação, cessão onerosa ou arrendamento de bem imóvel residencial por contribuinte sujeito ao regime regular do IBS e da CBS, com período não superior a 90 (noventa) dias, serão tributados de acordo com as mesmas regras aplicáveis aos serviços de hotelaria, previstas na Seção II do Capítulo VII do Título V deste Livro.”

“Art. 248-A. Para efeito do disposto no art. 21, inciso I, “b”, desta lei, considera-se contribuinte do IBS e da CBS aquele que realizar alienação, locação, cessão onerosa ou arrendamento de bem imóvel de forma habitual ou em volume que caracterize atividade econômica, quando:

I - Na locação, cessão onerosa e arrendamento de bem imóvel, cumulativamente

- a) a receita total exceda R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) ao mês;
- b) realize mais de 10 (dez) novos contratos em um mesmo ano-calendário e;
- c) o imóvel seja destinado ao uso comercial.

II - Na alienação de bem imóvel, cumulativamente:

- a) realize mais de 3 (três) operações no ano-calendário;
- b) desde que o imóvel esteja no patrimônio do contribuinte há menos de 5 (cinco) anos da data de sua aquisição.

§1º No caso de bem imóvel recebido por doação ou herança, o prazo contido na alínea “b” será verificado desde a aquisição pelo “de cuius” ou pelo doador.”

“Art. 249. Considera-se ocorrido o fato gerador do IBS e da CBS:

III - na locação, administração, cessão onerosa ou arrendamento de bem imóvel, no momento do vencimento da obrigação de pagar, conforme estabelecido pelo contrato, e desde que o pagamento tenha sido realizado.”



“Art. 250. A base de cálculo do IBS e da CBS é o valor da operação, considerado:

(...)

III - os valores a que se referem os incisos I a III e VI do § 1º do art. 12 desta Lei Complementar.

§ 2º (...)

I - o valor dos tributos, das taxas e dos emolumentos incidentes sobre o bem imóvel; e”

“Art. 251. As administrações tributárias poderão apurar o valor de referência do imóvel, que poderá ser utilizado como meio de prova nos casos do § 3º do art. 250 e do § 5º do art. 253 desta Lei Complementar, garantido ao contribuinte o contraditório e ampla defesa.

§ 1º O valor de referência será estabelecido por meio de metodologia específica para estimar o valor da operação de alienação do imóvel, nos termos do regulamento, que levará em consideração:

I - análise de preços praticados no mercado imobiliário para aquele tipo de operação;

(...)

§ 3º Se houver discordância quanto ao valor de referência, caberá ao contribuinte comprovar o correto valor da operação de alienação, por meio de procedimento específico, nos termos do regulamento.

(...)

§ 5º O valor de referência é indicativo do valor da operação de alienação e serve apenas como indício de prova para apuração do valor da operação.”

“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 (...)

I - o valor correspondente ao percentual destinado a doação de áreas públicas nos termos do art. 22 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, constante do registro do loteamento e de sua matrícula imobiliária, aplicado sobre a receita de venda das unidades, desde que o respectivo valor já não tenha sido considerado no redutor de ajuste; e

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 O valor do redutor de ajuste de que trata este artigo será corrigido até a data do pagamento do IBS e da CBS relativa à alienação do bem imóvel pelo IPCA ou por outro índice que vier a substituí-lo.”

“Art. 254. Na alienação do bem imóvel por contribuinte sujeito ao regime regular do IBS e da CBS, a base de cálculo da operação será reduzida em montante equivalente ao valor do redutor de ajuste, na forma do art. 253 desta Lei.”

“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. Na operação de locação, cessão onerosa ou arrendamento de bem imóvel para uso residencial realizada por contribuinte sujeito ao regime regular do IBS e da CBS, poderá ser deduzido da base de cálculo do IBS e da CBS redutor social no valor de R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais) por bem imóvel, até o limite do valor da base de cálculo.



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.”

“Art. 257. As alíquotas do IBS e da CBS relativas às operações de que trata este Capítulo ficam reduzidas em 60% (sessenta por cento).

Parágrafo único. As alíquotas do IBS e da CBS relativas às operações de locação, cessão onerosa e arrendamento de bens imóveis ficam reduzidas em 80% (oitenta por cento).”

“Seção V - Da Incorporação Imobiliária, da Alienação de Bens Imóveis e do Parcelamento de Solo”

“Art. 258. Na incorporação imobiliária, na alienação de bens imóveis e no parcelamento de solo, o IBS e a CBS incidentes na alienação das unidades imobiliárias serão devidos em cada pagamento.

(...)

§ 2º Dos valores de IBS e de CBS devidos em cada período de apuração, o alienante poderá compensar os créditos apropriados relativos ao IBS e à CBS pagos sobre a aquisição de bens e serviços.”

“Seção VI - Das Operações de Locação, Administração, Cessão Onerosa e Arrendamento de Bens Imóveis

Art. 259. Na locação, administração, cessão onerosa e arrendamento de bens imóveis, o IBS e a CBS incidentes na operação serão devidos no momento em que se tornar devida a obrigação de pagar, conforme estabelecido pelo contrato, e desde que o pagamento tenha sido realizado.”

“Seção VII

Das Operações de Intermediação de Bens Imóveis”

“Art. 262. (...)

§1º Os créditos decorrentes de aquisições de materiais de construção aplicados nas obras contratadas devem ser destacados nos documentos fiscais do



fornecedor de serviços de construção civil e poderão ser apropriados e utilizados pelos adquirentes dos serviços de construção civil.

§2º Para os fins do presente artigo, não se consideram aplicados nas obras contratadas os serviços, bens e materiais adquiridos pelo contribuinte que, mesmo não se incorporando ao objeto da construção, sejam necessários à realização das suas operações.

§3º O contribuinte poderá apropriar créditos dos valores relativos ao IBS e a CBS referentes aos serviços, bens e materiais adquiridos nos termos do §2º, observadas as regras constantes da Seção IX do Capítulo II desta Lei Complementar.

“Art. 263. São contribuintes das operações de que trata este Capítulo:

(...)

III - o locador, o cessionário ou o arrendador, na locação, cessão onerosa ou arrendamento de bem imóvel, o prestador de serviço de administração de imóveis e o prestador de serviços a condomínios edilícios;

(...)

V - o prestador de serviço de intermediação imobiliária; e

VI – o prestador de serviço de construção.

§1º No caso de copropriedade de bem imóvel objeto de condomínio *pro indiviso*, poderão os coproprietários, nos termos do regulamento, optar pelo recolhimento unificado do IBS e da CBS em CNPJ único.

§2º As receitas próprias do coproprietário que não seja contribuinte regular do IBS e da CBS ou do coproprietário que esteja na condição de não optante do regime regular do IBS e da CBS, nos termos do artigo 26, serão excluídas da base de cálculo do recolhimento unificado previsto no §1º.”

“Seção VIII - Do Período de Transição”

“OPERAÇÕES INICIADAS ANTES DE 1º DE JANEIRO DE 2027.”

“SUBSEÇÃO I – Incorporação”



“Art. 270. O contribuinte que realizar incorporação imobiliária submetida ao patrimônio de afetação, nos termos dos artigos 31-A a 31-E da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e que tenha realizado o pedido de opção pelo regime específico instituído pelo artigo 1º, inciso II, da Lei Federal nº 10.931 de 2004, antes de 1º de janeiro de 2027, pode optar pelo recolhimento da CBS, da seguinte forma:

I - A incorporação imobiliária sujeita ao regime especial de tributação prevista no caput do art. 4º e 8º da Lei Federal nº 10.931/2004 ficará sujeita ao pagamento equivalente a 2,08% da receita mensal recebida, sem direito à apropriação de qualquer crédito de IBS ou CBS.

II - A incorporação imobiliária sujeita ao regime especial de tributação prevista no § 6º e § 8º do art. 4º e parágrafo único do art. 8º da Lei Federal nº 10.931/2004 ficará sujeita ao pagamento equivalente a 0,53% da receita mensal recebida, sem direito à apropriação de qualquer crédito de IBS ou CBS.

§1º A opção pelo recolhimento disposta no caput afasta qualquer outra forma de incidência da CBS e do IBS sobre a respectiva incorporação, ficando sujeita à incidência tributária de CBS exclusivamente na forma disposta no caput.

§2º A opção pelo recolhimento disposta no caput impede a utilização dos redutores de ajuste previstos no artigo 253.

§3º Para fins do disposto no caput, considera-se receita mensal a totalidade das receitas auferidas pela incorporadora na venda das unidades imobiliárias que compõem a incorporação, bem como as receitas financeiras e variações monetárias decorrentes desta operação.

§4º O pagamento dos tributos e contribuições na forma do disposto no caput deste artigo será considerado definitivo, não gerando, em qualquer hipótese, direito à restituição ou à compensação com o que for apurado pela incorporadora.

§5º As receitas, custos e despesas próprios da incorporação sujeita a tributação na forma deste artigo não deverão ser computados na apuração das bases de cálculo dos tributos e contribuições de que trata o caput deste artigo



devidos pela incorporadora em virtude de suas outras atividades empresariais, inclusive incorporações não afetadas.

§6º Para fins do disposto no §5º deste artigo, os custos e despesas indiretos pagos pela incorporadora no mês serão apropriados a cada incorporação na mesma proporção representada pelos custos diretos próprios da incorporação, em relação ao custo direto total da incorporadora, assim entendido como a soma de todos os custos diretos de todas as incorporações e o de outras atividades exercidas pela incorporadora.

§7º Os créditos de CBS e IBS decorrentes dos custos e despesas indiretos pagos pela incorporadora e apropriados a cada incorporação na forma prevista no § 6º deverão ser estornados pela incorporadora.

§8º O incorporador fica obrigado a manter escrituração contábil segregada para cada incorporação submetida ao regime especial de tributação.”

“SUBSEÇÃO II – Venda de Bem Imóvel e Parcelamento do Solo”

“Art. 270-A. O contribuinte que realizar alienação de imóvel, nos termos do artigo 249, inciso I, contratada antes de 1º de janeiro de 2027, ou de lote decorrente de parcelamento do solo, que tenha realizado o pedido de registro do parcelamento, nos termos da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, antes de 1º de janeiro de 2027, pode optar pelo recolhimento da CBS com base na receita bruta recebida, sem direito à apropriação de qualquer crédito de IBS e CBS.

§1º As alíquotas do IBS e da CBS relativas às operações de que trata o caput totalizam 3,65% da receita bruta recebida.

§2º A opção pelo recolhimento disposta no caput afasta qualquer outra forma de incidência da CBS e do IBS sobre a alienação da unidade imobiliária, ficando sujeita à incidência tributária de CBS exclusivamente na forma disposta no caput.



§3º A opção pelo recolhimento disposta no caput impede a utilização dos redutores de ajuste previstos no artigo 253.

§4º Considera-se receita bruta a totalidade das receitas auferidas na venda das unidades imobiliárias, bem como as receitas financeiras e variações monetárias decorrentes desta operação.

§5º O pagamento dos tributos e contribuições na forma do disposto no caput deste artigo será considerado definitivo, não gerando, em qualquer hipótese, direito à restituição ou à compensação, exceto em caso de distrato da operação.

§6º As receitas, custos e despesas próprios da alienação do bem imóvel sujeito à tributação na forma deste artigo não deverão ser computados na apuração das bases de cálculo dos tributos e contribuições de que trata o caput deste artigo devidos pelo contribuinte em virtude de suas outras atividades empresariais.

§7º Para fins do disposto no §6º deste artigo, os custos e despesas indiretos pagos pelo contribuinte no mês serão apropriados a cada venda de unidade imobiliária, na mesma proporção representada pelos custos diretos próprios dessas operações, em relação ao custo direto total do contribuinte, assim entendido como a soma de todos os custos diretos de todas as atividades exercidas pelo contribuinte.

§8º Os créditos de CBS e IBS decorrentes dos custos e despesas indiretos pagos pelo contribuinte e apropriados a cada venda de unidade imobiliária na forma prevista no § 7º deverão ser estornados pelo contribuinte.

§9º O contribuinte fica obrigado a manter escrituração contábil segregada com a identificação das vendas de unidades imobiliárias submetidas ao regime de tributação previsto neste artigo.”

“SUBSEÇÃO III – Locação, cessão onerosa e arrendamento do bem imóvel.”

“Art. 270-B. O contribuinte que realizar locação, cessão onerosa ou arrendamento de imóvel decorrentes de contratos firmados antes de 1º de janeiro

de 2027, por prazo determinado e registrados na matrícula, pode optar pelo recolhimento do IBS e da CBS com base na receita bruta recebida, sem direito à apropriação de qualquer crédito de IBS e CBS.

§1º As alíquotas do IBS e da CBS relativas às operações de que trata o caput totalizam 3,65% da receita bruta recebida.

§2º A opção pelo recolhimento disposta no caput afasta qualquer outra forma de incidência da CBS e do IBS sobre a respectiva operação, ficando sujeita à incidência tributária de CBS exclusivamente na forma disposta no caput.

§3º A opção pelo recolhimento disposta no caput impede a utilização dos redutores de ajuste previstos no artigo 253-A.

§4º Considera-se receita bruta a totalidade das receitas auferidas nas operações de que trata o caput, bem como as receitas financeiras e variações monetárias decorrentes desta operação.

§5º O pagamento dos tributos e contribuições na forma do disposto no caput deste artigo será considerado definitivo, não gerando, em qualquer hipótese, direito à restituição ou à compensação, exceto em caso de distrato da operação.

§6º As receitas, custos e despesas próprios das operações que tratam o caput não deverão ser computados na apuração das bases de cálculo da CBS e do IBS devidos pelo contribuinte em virtude de suas outras atividades empresariais.

§7º Para fins do disposto no §6º deste artigo, os custos e despesas indiretos pagos pelo contribuinte no mês serão apropriados a cada operação, na mesma proporção representada pelos custos diretos próprios dessas operações, em relação ao custo direto total do contribuinte, assim entendido como a soma de todos os custos diretos de todas as atividades exercidas pelo contribuinte.

§8º Os créditos de CBS e IBS decorrentes dos custos e despesas indiretos pagos pelo contribuinte e apropriados na forma prevista no § 7º deverão ser estornados pelo contribuinte.

§9º O contribuinte fica obrigado a manter escrituração contábil segregada com a identificação das operações submetidas ao regime de tributação previsto neste artigo.”

“OPERAÇÕES INCIADAS A PARTIR DE 1º DE JANEIRO DE 2029.”

“Art. 270-C A partir de 1º de janeiro de 2029, o contribuinte que realizar alienação de bens imóveis, ainda que na modalidade de incorporação ou parcelamento do solo, decorrentes de incorporação ou parcelamento do solo pode deduzir da base de cálculo do IBS o montante efetivamente despendido na aquisição de bens e serviços que possam ser contabilizados como custo de produção do bem imóvel, comprovado com base em documentos fiscais idôneos.

§1º O montante a ser deduzido da base de cálculo do IBS é aquele correspondente ao valor total das aquisições dos bens com incidência do imposto previsto no art. 155, II e dos serviços com incidência do imposto previsto no art. 156, III, ambos da Constituição Federal.

§2º Consideram-se aquisições todas as contratações realizadas pelo contribuinte sujeitas a incidência dos impostos previstos nos arts. 155, II, e 156, III, da Constituição Federal, com o objetivo de alienação de unidades imobiliárias, ainda que na modalidade de incorporação imobiliária ou parcelamento do solo, inclusive os custos e despesas indiretos pagos pelo contribuinte alocados em cada empreendimento ou unidade imobiliária.

§3º Os valores deverão ser deduzidos da base de cálculo do IBS de forma proporcional, observando os percentuais de implementação do IBS durante o período de transição da seguinte forma:

I - 100% (cem por cento) do montante efetivamente despendido na aquisição de bens e serviços anteriores ao período de 2029, observada a proporção dos valores recebidos pelo contribuinte, em decorrência das alienações de unidades imobiliárias, a partir de 1º de janeiro de 2029, em relação ao valor total da operação.

II – 90% (noventa por cento) de dedução da base de cálculo no período de 2029, conforme previsto no art. 361;



Assinado eletronicamente, por Sen. Izalci Lucas

Para verificar as assinaturas, acesse <https://legis.senado.gov.br/autenticadoc-legis/6884034226>

II – 80% (oitenta por cento) de dedução da base de cálculo no período de 2030, conforme previsto no art. 362;

III – 70% (setenta por cento) de dedução da base de cálculo no período de 2031, conforme previsto no art. 363;

IV – 60% (sessenta por cento) de dedução da base de cálculo no período de 2032, conforme previsto no art. 364.

§4º Para fins do disposto no §2º deste artigo, os custos e despesas indiretos pagos pelo contribuinte no mês serão apropriados a cada, venda de unidade imobiliária, ainda que realizada por meio de incorporação ou parcelamento do solo, na mesma proporção representada pelos custos diretos próprios dessas operações, em relação ao custo direto total do contribuinte, assim entendido como a soma de todos os custos diretos de todas as atividades exercidas pelo contribuinte.”

“Art. 487. (...)

Art. 3º O terreno e as acessões objeto da incorporação imobiliária sujeitas ao regime especial de tributação, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, não responderão por dívidas tributárias da incorporadora relativas ao Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas – IRPJ, à Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, à Contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público - PIS/PASEP, à Contribuição sobre Bens e Serviços - CBS e ao Imposto sobre Bens e Serviços - IBS, exceto aquelas calculadas na forma do art. 4º sobre as receitas auferidas no âmbito da respectiva incorporação e os valores de Contribuição sobre Bens e Serviços - CBS e Imposto sobre Bens e Serviços - IBS que, a partir de 1º de janeiro de 2027, forem devidos em decorrência da respectiva incorporação.”

“Art. 11-B Fica instituído o regime especial de tributação aplicável aos Loteamentos, em caráter opcional e irretratável enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do Loteador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem o Loteamento.”



“Art. 11-C A opção pelo regime especial de tributação de que trata o art. 11 será efetivada quando atendidos os seguintes requisitos:

I - entrega do termo de opção ao regime especial de tributação na unidade competente da Secretaria da Receita Federal, conforme regulamentação a ser estabelecida; e

II - afetação do terreno e das acessões objeto do Loteamento, conforme disposto nos arts. 18-A a 18-E da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.”

“Art. 11-D O loteamento sujeito ao regime especial de tributação, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, não responderão por dívidas tributárias da Loteadora relativas ao Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas - IRPJ, à Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e à Contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público - PIS/PASEP, exceto aquelas calculadas na forma do artigo 11-E sobre as receitas auferidas no âmbito do respectivo loteamento.

Parágrafo único. O patrimônio da Loteadora responderá pelas dívidas tributárias do Loteamento afetado.”

“Art. 11-E Para cada Loteamento submetido ao regime especial de tributação, a loteadora ficará sujeita ao pagamento equivalente a 3,08% (três inteiros e oito centésimos por cento) da receita mensal recebida, o qual corresponderá ao pagamento mensal unificado do seguinte imposto e contribuições:

I - Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas - IRPJ; e

II - Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL.

§1º Para fins do disposto no caput, considera-se receita mensal a totalidade das receitas auferidas pela loteadora na venda dos lotes que compõem o loteamento, bem como as receitas financeiras e variações monetárias decorrentes desta operação, independentemente da data de venda do lote, podendo ser, inclusive, após a emissão do respectivo TVO (termo de verificação de obra).

§2º O pagamento dos tributos e contribuições na forma do disposto no caput deste artigo será considerado definitivo, não gerando, em qualquer hipótese, direito à restituição ou à compensação com o que for apurado pela Loteadora.

§3º As receitas, custos e despesas próprios do loteamento sujeito a tributação na forma deste artigo não deverão ser computados na apuração das bases de cálculo dos tributos e contribuições de que trata o caput deste artigo devidos pela loteadora em virtude de suas outras atividades empresariais, inclusive loteamentos não afetados.

§4º Para fins do disposto no § 3º deste artigo, os custos e despesas indiretos pagos pela Loteadora no mês serão apropriados a cada loteamento na mesma proporção representada pelos custos diretos próprios do loteamento, em relação ao custo direto total da loteadora, assim entendido como a soma de todos os custos diretos de todas os loteamentos e o de outras atividades exercidas pela loteadora.

§5º A opção pelo regime especial de tributação obriga o contribuinte a fazer o recolhimento dos tributos, na forma do caput deste artigo, a partir do mês da opção.

§6º Os tributos e contribuições pagos na forma do caput deste artigo abrangem tanto as receitas da Loteadora como da pessoa jurídica que efetue parceira imobiliária para desenvolvimento do loteamento.”

“Art. 11-F O pagamento unificado de impostos e contribuições deverá ser feito na forma do artigo 11-E até o 20º (vigésimo) dia do mês subsequente àquele em que houver sido auferida a receita.

Parágrafo único. Para fins do disposto no caput, a loteadora deverá utilizar, no Documento de Arrecadação de Receitas Federais - DARF, o número específico de inscrição do loteamento no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas - CNPJ e código de arrecadação próprio.”

“Art. 11-G Os créditos tributários devidos pela loteadora na forma do disposto no art. 11-E não poderão ser objeto de parcelamento.”



“Art. 11-H O loteador fica obrigado a manter escrituração contábil segregada para cada loteamento submetido ao regime especial de tributação.”

“Art. 11-I Para fins de repartição de receita tributária e do disposto no § 2º do art. 11-D, o percentual de 3,08% (três inteiros e oito centésimos por cento) de que trata o caput do art. 11º será considerado

I - 1,08% (um inteiro e oito centésimos por cento) como IRPJ;

II - 2,00% (dois por cento) como CSLL.”

“Art. 11-J Perde eficácia a deliberação pela continuação da obra a que se refere o § 1º do art. 18-F da Lei nº 6.766, de 1979, bem como os efeitos do regime de afetação instituídos por esta Lei, caso não se verifique o pagamento das obrigações tributárias, previdenciárias e trabalhistas, vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação, cujos fatos geradores tenham ocorrido até a data da decretação da falência, ou insolvência do loteador.”

“Art. 487-A. A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar com as seguintes alterações:

Art. 18. É lícito às partes fixar, de comum acordo, novo valor para o aluguel, bem como inserir ou modificar cláusula de reajuste.

Parágrafo único. O montante a ser recolhido a título do Imposto sobre Bens e Serviços - IBS e da Contribuição sobre Bens e Serviços - CBS não integra o valor do aluguel e deverá ser acrescido ao valor da operação e destacado no documento fiscal, de modo que os tributos sejam integralmente repassados ao contratante do aluguel, inclusive em relação aos contratos celebrados antes da entrada em vigor da Emenda Constitucional nº 132, de 20 dezembro de 2023.”

JUSTIFICAÇÃO

A moradia é um direito social garantido pela Constituição Federal^[1], servindo como um pilar essencial para o bem-estar da população, simbolizando dignidade e qualidade de vida. Esse direito está estreitamente ligado à cadeia



econômica do setor imobiliário, que desempenha um papel vital na economia do Brasil.

O mercado imobiliário não apenas promove o bem-estar da sociedade, mas também é uma peça-chave para o desenvolvimento econômico. Ele exerce uma influência significativa, impulsionando mais de 97 atividades econômicas e gerando cerca de 10% dos empregos no país, o que é fundamental para o crescimento nacional. Além disso, o setor contribui com aproximadamente 7% do PIB e responde por cerca de 9% da arrecadação tributária do Brasil.

Nesse sentido, é preciso reforçar que a atividade imobiliária em geral não se equipara a nenhuma outra atividade realizada para a produção de bens e serviços de consumo para fins da tributação de um imposto não cumulativo sobre o consumo como o IVA. E por conta dessas particularidades, a Emenda Constitucional nº 132/2023 incluiu o setor imobiliário em um regime específico, visando um tratamento adequado em relação à adoção do modelo do IVA.

O tratamento específico para operações imobiliárias é uma característica recomendada e implementada em muitos países que adotam o IVA^[2], devido à complexidade de definir regras que garantam a não cumulatividade ao longo do extenso ciclo de produção e consumo de um imóvel, além de que um imóvel não é considerado um bem de consumo, mas sim um investimento, o que justifica esse tratamento.

Ainda é necessário que o Projeto de Lei Complementar nº 68/2024 (“PLP 68/24”) promova de maneira adequada e livre de interpretações dúbias a regulamentação do regime específico imobiliário.

A sugestão de emenda apresentada busca garantir que o texto final do PLP 68/24 seja redigido de maneira clara, evitando distorções que comprometam o princípio da neutralidade. A proposta visa assegurar um tratamento tributário adequado para o setor imobiliário, conforme estabelecido pela Constituição Federal, alinhado às práticas dos países que adotam o sistema do IVA, considerando o ciclo de "produção e consumo" de bens imóveis, que é diferenciado de qualquer outra atividade econômica.



É fundamental que a legislação não aumente a carga tributária sobre o setor, pois isso poderia prejudicar a oferta de habitação e os investimentos nesse segmento, resultando em consequências negativas para à moradia, geração de empregos e renda das famílias. Com base em estudos técnicos realizados por consultorias econômico-tributárias independentes, que calcularam uma atual carga tributária média de 8,11% considerando os tributos atuais de PIS/ COFINS e os resíduos tributários na cadeia de fornecedores, o redutor de alíquota de 60% é o redutor que mantém a carga tributária atual do setor e os preços dos imóveis. Para as operações de locação de bens imóveis, o redutor adequado é o de 80%. Além disso, é necessário ajustar o redutor social da base de cálculo da locação para R\$ 750,00, permitindo a dedução desse valor na locação de imóveis residenciais.

Cabe reforçar que a proposta atual, da forma como posta, representa um desincentivo ao mercado de investimento imobiliário, essencial para o desenvolvimento econômico e social das cidades, com impacto na construção de moradias residenciais e no mercado de locação, que nos países desenvolvidos representa metade dos investimentos em ativos imobiliários para renda.

Além de outras alterações proposta nessa emenda e que também são relevantes, é crucial destacar que o PLP 68/24 não inclui um período de transição para as operações imobiliárias iniciadas antes de 01/01/2027. Uma transição adequada do sistema atual para a nova sistemática de tributação é essencial ao mercado imobiliário devido ao longo ciclo de produção de um bem imóvel, que exige planejamento adequado para o orçamento e a precificação dos empreendimentos/contratos, garantindo segurança jurídica.

À vista de todo o exposto, faz-se necessária a promoção das alterações ora sugeridas ao PLP 68/24, de modo a possibilitar o contínuo crescimento do setor imobiliário, beneficiando a sociedade como um todo, gerando empregos, contribuindo com a redução do déficit habitacional, aquecimento da economia brasileira e concretização do direito fundamental à moradia garantido pela Constituição Federal.

[\[1\]](#) Art. 6º da Constituição Federal.



Assinado eletronicamente, por Sen. Izalci Lucas

Para verificar as assinaturas, acesse <https://legis.senado.gov.br/autenticadoc-legis/6884034226>

[\[2\]](#) Diretiva da União Europeia para o IVA, nº 112 de 28.11.2006
("Diretiva EU IVA nº 112").

Sala da comissão, de .

Senador Izalci Lucas
(PL - DF)

