



SENADO FEDERAL
Gabinete do Senador IZALCI LUCAS

EMENDA Nº - CCJ
(ao PLP 68/2024)

Dê-se ao inciso III do *caput* do art. 249, ao inciso I do § 2º do art. 250, ao *caput* do art. 256, ao parágrafo único do art. 257 e ao art. 259 do Projeto a seguinte redação:

“Art. 249.

.....
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.

.....
§ 2º

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

.....”

“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.

.....”

“Art. 257.

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).”



“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.”

JUSTIFICAÇÃO

A presente Emenda propõe alterações na tributação sobre as locações de bens imóveis.

A atual proposta do PLP nº 68, de 2024, resulta em um aumento substancial da carga tributária sobre a locação, visto que dadas as características específicas dessa atividade, os operadores deste mercado não possuem créditos tributários relativos ao IBS e à CBS. Além disso, o redutor de alíquota proposto não supre o aumento expressivo da carga tributária e gerará distorções no mercado de locação.

O texto original do PLP contemplava um redutor de ajuste de base de cálculo para locações equivalente a 1/360 do valor do imóvel; contudo, ele foi retirado da última versão, o que impacta significativamente a realidade desta atividade. Na prática, esse redutor de ajuste representava uma redução considerável no valor da locação para que não houvesse aumento exagerado da carga. Com a retirada do redutor, é fundamental que o PLP nº 68, de 2024, preveja uma redução da base de cálculo ou uma alíquota equivalente a 1/3 da prevista, medida que se mostra crucial para a sobrevivência do setor de locação.

A propósito, o valor do terreno sequer é excluído da base de cálculo, como ocorre nas operações de venda de imóveis mediante aplicação do redutor de ajuste. Como essa medida não está sendo proposta para as locações, é necessária a modificação para garantir neutralidade e evitar um aumento na carga tributária do setor de locação.

Ademais, no que diz respeito à habitação social, propõe-se que o redutor social em relação à locação seja proporcionalmente igual ao redutor social da venda. Não há motivo para distinção. Desse modo, considerando que o redutor social para a venda de imóvel foi fixado em R\$ 100.000,00 e que a locação mensal

representa 0,75% do valor do imóvel, logo, o redutor social para locação deve ser ajustado para R\$ 750,00, em vez de R\$ 400,00.

Com esse ajuste no redutor social, assegura-se neutralidade entre as operações do setor e impede-se o desincentivo à locação para moradia social. É mais do que necessário que seja criado um redutor social adequado para a locação de imóvel residencial, do contrário, o aumento do custo tributário da locação residencial impactará diretamente no custo de moradia, afetando principalmente as famílias de baixa renda, que terão que precarizar a escolha da moradia para que o custo caiba dentro do orçamento familiar.

Além disso, é fundamental que a ocorrência do fato gerador do IBS e da CBS deva ser considerada no momento do vencimento da obrigação de pagar e desde que o pagamento tenha sido realizado, quando a capacidade contributiva será manifestada. A criação do sistema bivalente previsto no PLP nº 68, de 2024, em que o fato gerador seria verificado pelo regime de caixa ou pelo regime de competência, dos dois, o que ocorrer primeiro, traz complexidade desnecessária para o setor e a possibilidade de a operação ser onerada em momento anterior ao efetivo ingresso de caixa.

Na realidade dos contratos de locação, é muito comum que o inquilino suspenda, atrasse ou renegocie com o proprietário os pagamentos mensais. Nesse sentido, o contrato de locação é diferente de um contrato comercial qualquer, em que o inadimplemento de uma das partes conduz, em regra, à propositura das medidas judiciais cabíveis pela parte lesada. Ao contrário, na prática do contrato de locação, existe uma relação de confiança entre inquilino e proprietário em que é comum o primeiro atrasar ou renegociar pagamentos, sem que isso acarrete o rompimento do contrato ou a propositura de qualquer medida judicial. Trata-se de uma realidade de mercado que não pode ser ignorada. Daí a importância de a locação ser tributada no regime de caixa, exclusivamente.

Da mesma forma, na atividade de administração da locação, a capacidade contributiva só se verifica no momento do pagamento do valor da locação, uma vez que a receita do contribuinte é um percentual que incide sobre o aluguel. Se não pago o valor do aluguel na data acordada, a empresa que faz a intermediação terá que arcar com as despesas de cobrança e, ainda,



pagar o tributo sem sequer ter recebido o valor da sua remuneração, que está vinculada ao recebimento do aluguel. Ou seja, terá que pagar tributo sem ter a capacidade contributiva para tanto. O regime de caixa é essencial para a administração imobiliária devido à forma como as receitas são recebidas (taxas deduzidas do aluguel) e à gestão de inadimplências e incertezas na recuperação de crédito. Inclusive, esse formato é fundamental, em virtude da gestão de períodos prolongados de despejo do locatário inadimplente (que demora, em média, de 9 a 12 meses) e a recuperação efetiva dos créditos.

No tocante aos redutores de base de cálculo, necessária, ainda, a substituição do termo “imposto” do art. 250, § 2º, I, para abranger outros tributos incidentes sobre o imóvel, além do IPTU. Com o ajuste no texto, devem ser excluídos da base de cálculo da locação, cessão onerosa ou arrendamento de bem imóvel todos os tributos, taxas e emolumentos incidentes sobre o imóvel.

Diante do exposto, conclamam-se os nobres Senadores para aprovação desta emenda.

Sala da comissão, de .

Senador Izalci Lucas
(PL - DF)



Assinado eletronicamente, por Sen. Izalci Lucas

Para verificar as assinaturas, acesse <https://legis.senado.gov.br/autenticadoc-legis/3193254630>