



SENADO FEDERAL

EMENDA Nº - CCJ  
(ao PLP 68/2024)

Acrescente-se art. 248-1 à Seção I do Capítulo V do Título V do Livro I do Projeto, com a seguinte redação:

“**Art. 248-1.** Para efeito do disposto no art. 21, inciso I, “b”, desta Lei Complementar, 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; e

b) o imóvel esteja no patrimônio do contribuinte há menos de 5 (cinco) anos contados da data de sua aquisição.

**Parágrafo único.** No caso de bem imóvel recebido por doação ou herança, o prazo contido na alínea “b” do inciso II do *caput* deste artigo será verificado desde a aquisição pelo “de cujus” ou pelo doador.”

Os dispositivos acima propostos e adjacentes deverão ser devidamente renumerados no momento da consolidação das emendas ao texto da proposição pela Redação Final.



## JUSTIFICAÇÃO

Culturalmente, o brasileiro comum investe suas economias na aquisição de bens imóveis como forma de proteger seu patrimônio, garantindo uma renda de aposentadoria e a possibilidade de uma herança para sua família. Trata-se de investimento em bens de raiz que, sob outra óptica, desonera os gastos públicos com previdência e moradia e estimula a poupança.

A atual redação do Projeto de Lei Complementar (PLP) nº 68, de 2024, prevê no art. 21 que é contribuinte do Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) e da Contribuição Social sobre Bens e Serviços (CBS), mesmo sendo pessoa física, o fornecedor que realizar operações: a) no desenvolvimento de atividade econômica; b) de modo habitual ou em volume que caracterize atividade econômica; ou c) de forma profissional, ainda que a profissão não seja regulamentada.

Desse modo, a previsão da tributação do IBS e da CBS de operações com bens imóveis realizadas por pessoas físicas com base na ideia de habitualidade ou em volume que caracterize atividade econômica precisa ser acompanhada de um critério objetivo e justo sob pena de tributação do consumo àquelas pessoas que detêm imóveis como meio de investimento/patrimônio e não exercem efetivamente a atividade imobiliária.

Atualmente, toda atividade imobiliária relevante já é desenvolvida por meio de pessoas jurídicas em razão da grande diferença existente na tributação da renda. Isso se verifica tanto nas operações de locação – pessoa física (27,5%) e na pessoa jurídica do lucro presumido (7,68% + adicional de IRPJ) – como na compra e venda – pessoa física (ganho de capital de 15% a 22,5%) e pessoa jurídica do lucro presumido (6,73%).

Dessa forma, as operações com bens imóveis realizadas por pessoa física que não exerce atividade imobiliária não devem ser tributadas pelo IBS e pela CBS. Esta tributação seria ineficiente e injusta, com impacto reduzido na arrecadação e elevado impacto social, pois dificultaria a aquisição de imóveis como forma de investimento e complemento de renda por uma grande parcela da população.



Diante da omissão normativa e da insegurança jurídica sobre o tema, propomos a inclusão dos seguintes critérios objetivos e cumulativos para aferir a preponderância e a habitualidade da atividade imobiliária das pessoas físicas como critério para incidência do IBS e da CBS na alienação, locação, cessão onerosa e arrendamento de bem imóvel.

No que diz respeito à locação, à cessão onerosa e ao arrendamento do bem imóvel: a) receita mensal total superior a R\$ 20.000,00; b) realizar mais de 10 (dez) novos contratos em um mesmo ano-calendário e; c) o imóvel seja destinado ao uso comercial. A proposta que impõe critérios cumulativos em relação ao valor de receita mensal auferida e número de operações atende a critérios objetivos e razoáveis que afastam a tributação do IBS e da CBS sobre a locação realizada por pessoas físicas que não exercem a atividade de locação de forma habitual.

A modificação proposta estimula a manutenção do mercado de locação de imóveis residenciais de longa duração, o que é fundamental para lidar com o déficit habitacional existente. A reforma tributária deve manter o atrativo dos investimentos no setor de locação, essencial para a oferta de moradias acessíveis e para o aumento da disponibilidade de unidades habitacionais, especialmente para locações de menor custo.

A proposta de tributação de acordo com a destinação do imóvel ao uso comercial estimula o setor de locação residencial e ajuda a atrair investimentos para a construção de moradias populares e suprir o déficit habitacional. Isso é essencial para atender às necessidades da população de baixa renda, que frequentemente enfrenta grandes dificuldades no acesso à moradia.

No caso da caracterização de atividade econômica de alienação de bens imóveis, propomos, cumulativamente, que sejam realizadas mais de três operações por ano, a fim de atender ao critério de habitualidade, e desde que o imóvel esteja no patrimônio do contribuinte há menos de 5 (cinco) anos contados da data de sua aquisição.

Da mesma forma, o dispositivo que trata das doações e heranças é fundamental, pois assegura que a contagem do tempo de posse do imóvel considere a história do bem, evitando penalizações injustas para pessoas físicas que herdaram ou recebem, via doação, propriedades imobiliárias, garantindo



equidade no tratamento fiscal. Às vezes, por uma questão social e econômica, a pessoa física precisa se desfazer de patrimônio imobiliário, mas não significa que assumiu essa atividade.

Diante das razões expendidas, contamos com o apoio dos demais Senadores para a aprovação da presente emenda.

Sala da comissão, 19 de agosto de 2024.

**Senador Marcos do Val**  
**(PODEMOS - ES)**



Assinado eletronicamente, por Sen. Marcos do Val

Para verificar as assinaturas, acesse <https://legis.senado.gov.br/autenticadoc-legis/1308555510>