

**EMENDA Nº - CCJ**  
**(ao PLP 68/2024)**

Inclui o art. 248-A no Projeto de Lei Complementar nº 68, de 2024:

“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 cujus” ou pelo doador.”

## **JUSTIFICAÇÃO**

Culturalmente, a maioria dos brasileiros opta por investir suas economias na compra de imóveis para proteger seu patrimônio, garantir uma aposentadoria segura e assegurar uma herança para seus familiares. Esse tipo de investimento, que pode ser considerado raiz, também alivia os gastos públicos com previdência e habitação, além de promover a poupança.



O atual PLP 68/24, no artigo 21, estabelece que são contribuintes do IBS e da CBS, mesmo no caso de pessoas físicas, os fornecedores que realizam operações: a) em atividades econômicas; b) de forma habitual ou em volume que denote atividade econômica; ou c) de maneira profissional, mesmo que a profissão não seja regulamentada.

Assim, a proposta de tributação do IBS e da CBS sobre operações com imóveis realizadas por pessoas físicas, com base na habitualidade ou no volume, deve ser acompanhada de critérios objetivos e justos. Caso contrário, pessoas físicas que possuem imóveis como investimento e não atuam diretamente no setor imobiliário poderão ser injustamente tributadas.

Atualmente, atividades imobiliárias relevantes são realizadas principalmente por pessoas jurídicas devido à diferença significativa na tributação da renda. Isso é evidente tanto nas locações – pessoa física (27,5%) e pessoa jurídica do lucro presumido (7,68% + adicional de IRPJ) – quanto na compra e venda – pessoa física (ganho de capital de 15% a 22,5%) e pessoa jurídica do lucro presumido (6,73%).

Portanto, operações com imóveis feitas por pessoas físicas que não exercem atividade imobiliária não devem ser tributadas pelo IBS e pela CBS. Tal tributação seria ineficiente e injusta, com impacto reduzido na arrecadação e alto impacto social, dificultando o investimento em imóveis para uma grande parte da população. Pessoas físicas investem em imóveis como complemento de renda, e não como atividade imobiliária.

Dada a falta de clareza e a insegurança jurídica sobre a tributação do IBS e da CBS para pessoas físicas que possuem imóveis, propomos a inclusão de critérios objetivos e cumulativos para determinar a atividade imobiliária das pessoas físicas, como critério para a incidência do IBS e da CBS na alienação, locação, cessão onerosa e arrendamento de imóveis.

Para locação, cessão onerosa e arrendamento de imóveis: a) receita mensal superior a R\$ 20.000,00; b) realização de mais de 10 novos contratos em um ano; e c) imóvel destinado ao uso comercial. Esses critérios objetivos e razoáveis



visam evitar a tributação do IBS e da CBS sobre a locação por pessoas físicas que não atuam habitualmente na locação de imóveis.

A modificação proposta incentiva a manutenção do mercado de locação de imóveis residenciais de longa duração, essencial para enfrentar o déficit habitacional atual. A reforma tributária deve preservar a atratividade dos investimentos em locação, crucial para oferecer moradias acessíveis e aumentar a disponibilidade de unidades habitacionais, especialmente para locações mais econômicas.

A proposta de tributar imóveis destinados ao uso comercial estimula o setor de locação residencial e atrai investimentos para a construção de moradias populares, ajudando a suprir o déficit habitacional e atender às necessidades da população de baixa renda, que enfrenta dificuldades para acessar moradia.

Para caracterizar a atividade econômica na alienação de imóveis, propomos que sejam realizadas mais de três operações anuais e que o imóvel esteja no patrimônio do contribuinte há menos de cinco anos desde a aquisição. A normativa sobre doações e heranças é crucial para garantir que a contagem do tempo de posse do imóvel como bem patrimonial considere a história do bem, evitando penalidades injustas para quem herda ou recebe propriedades por doação.

Diante da necessidade de prever a não incidência do IBS e da CBS nas operações com imóveis realizadas por pessoas físicas, é fundamental incluir o art. 248-A no Projeto de Lei Complementar nº 68, de 2024.

Sala da comissão,                      de                      de                      .

**Senador Fernando Dueire**  
(MDB - PE)

**Senador Izalci Lucas**  
(PL - DF)





SENADO FEDERAL

Esta página foi gerada para informar os signatários do documento e não integra o documento original, que pode ser acessado por meio do QRCode

### **Emenda 112 - PLP 68.2024**

Assinam eletronicamente o documento SF241646654082, em ordem cronológica:

1. Sen. Fernando Dueire
2. Sen. Izalci Lucas