



SENADO FEDERAL

EMENDA Nº
(ao PLP 68/2024)

Acrescente-se § 0º ao art. 247 do Projeto, com a seguinte redação:

“Art. 247.

§ 0º Para fins do disposto no caput deste artigo, não se considerará preponderante a atividade econômica exercida por pessoas físicas que auferiram receitas em valor igual ou inferior ao montante de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) nos doze meses anteriores à entrada em vigor desta Lei ou relativos ao exercício anterior àquele de apuração dos tributos.

.....”

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

JUSTIFICAÇÃO

A locação de imóveis é um componente cada vez mais relevante na formação da renda domiciliar brasileira. Os brasileiros têm aproveitado alternativas para ampliar suas rendas a partir de ativos e recursos imobiliários subutilizados, sejam as locações não comerciais com finalidade residencial ou aquelas destinadas ao turismo.

Os impactos positivos dos serviços de locação colaborativa se estendem a diversos grupos da população brasileira, oferecendo oportunidades e benefícios para locadores, locatários e todo o ecossistema econômico do País. Apesar do contínuo crescimento dessas atividades demandar maior regulamentação a nível nacional, regional e local, é fundamental que as autoridades públicas considerem as particularidades dessas operações para que



o novo sistema tributário não gere consequências indesejadas para a expansão do setor de locação imobiliária, especialmente considerando que a maior parte de seus atuantes são pessoas físicas ou microempreendedores individuais.

Historicamente, o Supremo Tribunal Federal (STF) considerou a locação como a mera disponibilização de um bem que não demanda esforço humano mensurável, e, portanto, não detém natureza jurídica de serviço passível de incidência do ISS. Igualmente, não haveria uma transferência jurídica de propriedade que pudesse atrair o ICMS. Assim, os locadores de imóveis não comerciais não se qualificavam como contribuintes dos tributos indiretos, sendo responsáveis apenas pelo recolhimento do IR sobre os rendimentos auferidos com os aluguéis e pelo IPTU.

O Projeto de Lei Complementar (PLP) nº 68, de 2024, define que os contribuintes do IBS e da CBS serão pessoas físicas ou jurídicas que realizem atividades econômicas de forma habitual ou em volume que caracterize atividade econômica (artigo 21, inciso I, alíneas “a” a “c”). Especificamente para operações com bens imóveis, o artigo 236 prevê que o IBS e a CBS não incidirão sobre a locação de imóveis de propriedade de pessoa física que não sejam utilizados “de forma preponderante” em suas atividades econômicas.

Ajustes no PLP nº 68, de 2024, são necessários para simplificar a apuração e o recolhimento de tributos, incentivando a participação de pequenos operadores individuais, beneficiando consumidores e a economia em geral, evitando a informalidade desse mercado.

Em especial, a aplicação do regime regular do IBS às locações não comerciais pode ocasionar a diminuição da renda dos pequenos empreendedores que dependem dos valores arrecadados com as locações para sua subsistência familiar, além dos terceiros empregados no setor; o aumento no valor dos aluguéis, restringindo o acesso à moradia de brasileiros que dependem do mercado de locação; o aumento da informalidade nos aluguéis, visando evadir os tributos devidos, gerando perdas arrecadatórias e prejudicando os controles da Administração Pública; e o desalinhamento do Brasil às práticas tributárias internacionais, onde a maioria dos países que adotam modelos de IVA preveem a isenção ou alíquota reduzida para locações não comerciais abaixo de



um determinado limite financeiro anual, como no Reino Unido, Irlanda, França e Espanha.

A presente proposta especifica as obrigações dos sujeitos passivos do IBS quanto à inscrição cadastral no Comitê Gestor e consequente recolhimento da CBS e do IBS, sendo essas obrigações facultativas nos casos em que a pessoa física ou jurídica que realiza as operações tenha auferido receita em valor igual ou inferior a R\$ 200.000,00. Esse dispositivo visa prestigiar a eficiência tributária em situações que envolvem sujeitos passivos que praticam operações dentro do campo de incidência do IBS, evitando que incorram em custos de conformidade desproporcionais às suas receitas, embora ainda tenham a faculdade de efetuar a inscrição.

Esses impactos podem gerar uma reação em cadeia na economia, afetando não apenas os setores diretamente relacionados, mas também outros setores que dependem indiretamente da saúde do mercado imobiliário e da atividade econômica gerada pelas locações. Além disso, se o aumento dos impostos reduzir significativamente a renda líquida dos pequenos proprietários ou locadores, eles podem migrar para um modelo informal, dificultando o controle pelo fisco e resultando em consequente perda de receita.

Diante da importância da presente emenda, pedimos apoio aos nobres Senadores para sua aprovação.

Sala da comissão, 24 de outubro de 2024.

Senador Efraim Filho
(UNIÃO - PB)

