



SENADO FEDERAL  
Gabinete do Senador IZALCI LUCAS

**EMENDA Nº**  
**(ao PLP 68/2024)**

Acrescentem-se arts. 269-1 e 269-2 à Seção X do Capítulo V do Título V do Livro I do Projeto, com a seguinte redação:

*“Art. 269-1. O contribuinte que realizar incorporação imobiliária submetida ao patrimônio de afetação, nos termos dos arts. 31-A a 31-F da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e que tenha realizado o pedido de opção pelo regime específico instituído pelo art. 1º da Lei nº 10.931, de 2 de agosto 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 dos arts. 4º e 8º da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, ficará sujeita ao pagamento equivalente a 2,08% (dois inteiros e oito centésimos por cento) 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 previsto nos §§ 6º e 8º do art. 4º e no parágrafo único do art. 8º da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, ficará sujeita ao pagamento equivalente a 0,53% (cinquenta e três centésimos por cento) da receita mensal recebida, sem direito à apropriação de qualquer crédito de IBS ou CBS.*

*§ 1º A opção pelo recolhimento de que trata o caput afasta qualquer outra forma de incidência do IBS e da CBS 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 art. 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, os custos e as despesas próprios da incorporação sujeita 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 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 as 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 IBS e CBS 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.”

**“Art. 269-2.** 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, 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 as 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;

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

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

**V** – 60% (sessenta por cento) do montante efetivamente despendido na aquisição de bens e serviços no período de 2032, conforme previsto no art. 364.

**§ 4º** Para fins do disposto no § 2º deste artigo, os custos e as 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.”

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

## JUSTIFICAÇÃO

O Grupo de Trabalho (GT) criado em decorrência da aprovação do Requerimento (REQ) nº 66, de 2024 – CAE, com o objetivo de avaliar periodicamente a funcionalidade do Sistema Tributário Nacional, apontou uma série de sugestões de aperfeiçoamento ao Projeto de Lei Complementar (PLP) nº 68, de 2024. Algumas dessas propostas não estavam consubstanciadas em



emendas, enquanto outras estavam inseridas em um conjunto mais amplo de modificações, tornando mais complexa sua recomendação de acolhimento.

Assim, na condição de Coordenador do GT, apresento esta emenda, a fim de formalizar sugestão que reflete o posicionamento dos membros do colegiado, referente ao período de transição entre o sistema atual e o novo modelo do Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) e da Contribuição Social sobre Bens e Serviços (CBS) para operações imobiliárias iniciadas antes de 1º de janeiro de 2027, que não está contemplado na proposta do PLP. Assim, para evitar um aumento na carga tributária sobre o setor imobiliário durante esse intervalo, é essencial incluir normas específicas, nos termos desta emenda, que abrange o contribuinte que realizar incorporação imobiliária submetida ao patrimônio de afetação e, 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. Ressaltamos que esta emenda reflete, em maior ou menor grau, os anseios das Emendas nºs 124, 340, 370, 599, 631, 721, 731, 864, 1067, 1105, 1211 - CCJ.

Certos da importância da medida, contamos com o apoio dos nossos nobres Pares para a sua aprovação.

Sala da comissão,                      de    de    .

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

