



SENADO FEDERAL

EMENDA Nº
(ao PLP 68/2024)

Acrescente-se § 10 ao art. 253 do Projeto, com a seguinte redação:

“Art. 253.

.....

§ 10. O redutor de ajuste previsto no caput não prejudicará o direito de os contribuintes compensarem os créditos de PIS/COFINS sobre a depreciação de bens imóveis, de acordo com as regras dispostas no art. 380 desta Lei Complementar.”

JUSTIFICAÇÃO

Com a reforma tributária introduzida pela Emenda Constitucional (EC) nº 132, de 2023, o PIS/COFINS, principal tributo incidente sobre as empresas que praticam locação imobiliária, além dos tributos sobre a renda, será extinto a partir de 2027. Juntamente com o PIS/COFINS, os seus respectivos créditos apurados na modalidade não-cumulativa, seriam, em princípio, extintos. Isso prejudicaria especialmente as sociedades que praticam a locação de imóveis, que teriam efetuado um alto investimento sua construção ou aquisição, bem como dispendido vultuosas quantias no pagamento de tributos creditáveis que não mais existirão.

De modo a corrigir tal distorção a EC 132, de 2023 previu, no artigo 135, a possibilidade de manutenção e utilização dos créditos, apropriados ou não, de PIS/COFINS, nos termos a serem disciplinados em Lei Complementar. Em atendimento ao comando constitucional, o Projeto de Lei Complementar (PLP) nº 68, de 2024, estabeleceu a possibilidade de aproveitamento dos créditos de PIS/



COFINS sobre a depreciação de imóveis para fins de compensação da CBS, em seu artigo 380.

Contudo, é fundamental esclarecer que o redutor de ajuste, aplicável tão somente à venda dos imóveis, não afetará ou prejudicará o aproveitamento de créditos PIS/COFINS escriturados na aquisição dos imóveis por parte dos empreendedores. É importante destacar que o artigo 380 não trata de uma metodologia de cálculo do IBS/CBS de livre disposição pelo legislador, tal como no caso do redutor de ajuste, mas de necessária regra de transição para garantir isonomia em relação aos contribuintes que suportaram o ônus tributário do PIS/COFINS, o qual é recuperável com base nas leis atuais.

Em outras palavras, o artigo 380 do PLP nº 68 de 2024, tem por objetivo evitar que haja dupla incidência do CBS/IBS e do PIS/COFINS. Caso não possam recuperar o PIS/COFINS repassado pelo fornecedor na aquisição de bens e serviços, os adquirentes serão efetivos contribuintes do PIS/COFINS sobre tais operações, além do CBS/IBS sobre as suas operações futuras.

Mediante a possibilidade de creditamento do PIS/COFINS sobre a depreciação dos ativos, haverá garantia de que os contribuintes apenas incorrerão com o ônus do IBS/CBS, em condições de equidade com os que adquirirem bens e serviços sob o novo regime. Caso contrário, os investimentos antigos sofrerão carga tributárias dos dois sistemas, enquanto os novos investimentos concorrentes serão tributados somente pela nova carga.

Com efeito, a construção do imóvel é o principal custo de tais sociedades. Uma vez finalizado, inexistem novos custos relevantes para a operação. Diferentemente de outras sociedades, cujos custos e despesas são apropriadas ao longo do seu período de existência, as empresas do setor de locação possuem sua maior despesa concentrada na construção ou aquisição do imóvel, de forma que a apropriação de créditos relativos a tributos extintos possui maior relevância.

Dessa forma, a emenda esclarece que o redutor de ajuste, na qualidade de sistemática para apuração da base de cálculo da CBS/IBS na alienação de bem



imóveis, não prejudicará o direito de recuperação do PIS/COFINS incidente na aquisição dos imóveis, por meio de creditamento sobre a sua depreciação.

Por essas razões, contamos com o apoio dos nobres pares para aprovação desta emenda.

Sala da comissão, 31 de outubro de 2024.

**Senador Efraim Filho
(UNIÃO - PB)**



Assinado eletronicamente, por Sen. Efraim Filho

Para verificar as assinaturas, acesse <https://legis.senado.gov.br/autenticadoc-legis/4792086883>