



SENADO FEDERAL

**EMENDA Nº**  
**(ao PLP 68/2024)**

Dê-se nova redação ao *caput* do art. 26, aos incisos I e IV do *caput* do art. 26 e aos §§ 1º a 7º do art. 26; suprimam-se o inciso V do *caput* do art. 26 e os §§ 8º e 9º do art. 26; e acrescente-se art. 26-1 à Seção VII do Capítulo II do Título I do Livro I do Projeto, nos termos a seguir:

**“Art. 26.** As seguintes entidades não são contribuintes do IBS e da CBS e são considerados transparentes para fins fiscais:

I – condomínio;

.....  
IV – associação sem fins lucrativos.

V – (Suprimir)

**§ 1º** O IBS e a CBS incidentes sobre as despesas pagas pelas entidades de que tratam os incisos I a IV do *caput* e rateadas serão creditados em proporção à parcela da despesa apropriada por cada um dos participantes da entidade.

I – (Suprimir)

II – (Suprimir)

III – (Suprimir)

**§ 2º** As entidades de que tratam os incisos I a IV do *caput* poderão optar pelo regime regular do IBS e da CBS;

I – (Suprimir)

II – (Suprimir)

**§ 3º** Em relação às entidades de que tratam os incisos I e IV do *caput*, caso exerçam a opção pelo regime regular de que trata o § 2º deste artigo, o IBS e a CBS incidirão de forma proporcional aos custos rateados sujeitos à incidência de tais tributos.



**§ 4º** O consórcio de que trata o inciso II do caput deste artigo é aquele previsto no art. 278 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

**§ 5º** Caso o consórcio de que trata o inciso II do caput não exerça a opção pelo regime regular de que trata o § 1º deste artigo, os consorciados ficarão obrigados ao pagamento do IBS e da CBS quanto às operações realizadas pelo consórcio, proporcionalmente às suas participações.

**§ 6º** Caso a sociedade em conta de participação de que trata o inciso III do caput não exerça a opção pelo regime regular de que trata o § 1º deste artigo, o sócio ostensivo ficará obrigado ao pagamento do IBS e da CBS quanto às operações realizadas pela sociedade, vedada a exclusão de valores devidos a sócios participantes.

**I – (Suprimir)**

**II – (Suprimir)**

**§ 7º** Não são contribuintes do IBS e da CBS as seguintes pessoas jurídicas sem fins lucrativos, desde que cumpram os mesmos requisitos aplicáveis às instituições de educação e de assistência social sem fins lucrativos, para fins da imunidade desses tributos, não podendo apropriar créditos nas suas aquisições:

**I –** planos de assistência à saúde sob a modalidade de autogestão; e

**II –** entidades de previdência complementar fechada.

**§ 8º (Suprimir)**

**§ 9º (Suprimir)"**

**"Art. 26-1.** Não são contribuintes do IBS e da CBS:

**I –** nanoempreendedor, assim entendido a pessoa física que tenha auferido receita bruta inferior a 70% (setenta por cento) do limite estabelecido para adesão ao regime do MEI previsto no § 1º do art. 18-A da Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006, e não tenha aderido a esse regime;

**II –** os Fundos de Investimento Imobiliário (FII) e os Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio (Fiagro) que realizem operações com bens imóveis e não estejam sujeitos à tributação aplicável às pessoas jurídicas, nos termos do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999.

**§ 1º** O nanoempreendedor, os Fundos de Investimento Imobiliário (FII) e os Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio (Fiagro) poderão optar pelo regime regular do IBS e da CBS, observado o disposto no § 7º do art. 21 desta Lei Complementar.

**§ 2º** Os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário (FII) e os Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio (Fiagro) não se sujeitam ao IBS nem ao CBS, nos termos do inciso V do art. 7º desta Lei.”

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 EC 132/23 não é inteiramente clara acerca do tratamento a ser conferido aos condomínios edilícios e as entidades sem fins lucrativos (associação de lojistas, consórcios, etc). Para que sejam evitadas quaisquer interpretações equivocadas e conflituosas sobre o tema, é relevante que a Lei Complementar contenha normas esclarecendo que o condomínio edilício ou as entidades sem fins lucrativos, não devem, via de regra, ser considerados contribuintes do IBS e da CBS.

Os condomínios edilícios e entidades sem fins lucrativos não praticam atividade econômica e não possuem qualquer intuito de lucro. No caso do condomínio edilício, a sua existência decorre da necessidade de consolidar e efetuar o pagamento de todas as despesas comuns dos locatários, em prol da praticidade e eficiência.

O condomínio edilício não é pessoa jurídica, nem se enquadra no conceito empresa. Logo, não é contribuinte dos mesmos tributos que incidem sobre os aluguéis; em decorrência, as verbas por ele arrecadadas não são passíveis de tributação. O sistema jurídico já proporciona aos condomínios edilícios as ferramentas necessárias à sua atuação no comércio jurídico, como contratante de bens e serviços, inclusive com direito à obtenção de um CNPJ, nos termos da Instrução Normativa nº 1.863, de 27.12.2018, da Receita Federal do Brasil (art. 4º, inciso II).

Na forma da legislação vigente, os condomínios edilícios já possuem legitimação para a celebração de contratos, assim como para participar de demandas judiciais, como autor ou réu, sem que seja necessária sua estruturação



como pessoa jurídica. A título de exemplo, seria impraticável que a distribuidora de luz emitisse uma nota fiscal dividindo as despesas de iluminação das áreas comuns (e.g. corredores, área externa, banheiros) para cada lojista de um shopping center ou morador de um prédio residencial. Assim, constitui-se um condomínio edilício responsável pelo pagamento da conta de luz perante a distribuidora, tal como água, segurança e de todos os demais prestadores, o qual posteriormente efetuará o rateio de tais despesas perante os locatários. A relação condominial difere-se, portanto, de uma relação de consumo tradicional. Inexiste uma operação comercial mantida entre os condôminos e o condomínio.

O mesmo racional se aplica às entidades sem fins lucrativos. As entidades sem fins lucrativos, como por exemplo a Associação de Lojistas ou Fundo de Promoção, são constituídas pela contribuição dos lojistas instalados nos Shoppings Centers, visando promover, direta e indiretamente, o empreendimento perante o público. As Associações de Lojistas/Fundo de Promoção – a exemplo de fundos emergenciais de condomínios residenciais – não se confundem com a forma de remuneração dos shopping centers, que se dá por meio da locação de espaços. Não há, portanto, uma operação comercial quando do pagamento das taxas para tais Associações/Fundos. Os proprietários do empreendimento nada recebem de tais entidades sem fins lucrativos.

Por esta razão, a lei complementar deve esclarecer que os condomínios edilícios e entidades sem fins lucrativos devem ser considerados transparentes para fins do IBS e a CBS, para que não se sujeitem ao seu recolhimento. Na qualidade de “não contribuintes”, o IBS e a CBS incidentes sobre as despesas repassadas pelo condomínio seriam considerados como pagos pelos próprios locatários, para fins de creditamento. Ou seja, o valor do IBS e da CBS incidente sobre a conta de luz repassada a um locatário seria passível de aproveitamento para compensação com as suas operações de venda de bens e serviços.

Por outro lado, seria recomendável garantir a possibilidade dos condomínios edilícios e as entidades sem fins lucrativos – mediante requerimento a ser elaborado pelo Comitê Gestor do IBS – recolherem o IBS e a CBS, em regime próprio, a exemplo do que já se previu para empresas do SIMPLES e produtores



rurais. Contudo, seria apenas uma faculdade para tornar mais prática a aplicação das regras do IBS e da CBS pelos condomínios edilícios com maior complexidade, a critério de seus gestores. No caso de as entidades sem fins lucrativos promoverem operações não relacionadas ao empreendimento, torna-se necessário que o IBS e a CBS incidam sobre elas, de modo a evitar que não haja a utilização abusiva de tais instrumentos.

Em relação aos FII (Fundos de Investimento Imobiliário) e os Fiagro (Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio) que realizem operações com bens imóveis, deve ser esclarecido que se tratam de entidades sem personalidade jurídica para fins fiscais, de modo que o recolhimento do IBS/CBS deve ser facultativo. Além disso, deve ser frisado que os rendimentos por eles produzidos não se sujeitam ao IBS/CBS, por se tratarem de aplicações financeiras, nos termos do inciso V do art. 7º do PLP 68/24.

Tratam-se de fundamentais instrumentos para captação de novos recursos para o investimento no mercado imobiliário, ainda deficitário para atender toda a população, de modo que eles devem ser estimulados. O fato de os cotistas serem pessoas físicas ou jurídicas, com participação relevante ou não, é indiferente para fins de captação dos investimentos, de modo que não deve ser critério determinante para se definir se eles serão isentos do IBS/CBS ou não.

Outrossim, a emenda busca ampliar o teto para não incidência do IBS e da CBS no caso das atividades realizadas pelos chamados nanoempreendedores. Essa alteração busca prestigiar a eficiência tributária nas situações que envolvem sujeitos passivos que praticam as operações inseridas no campo de incidência da CBS e do IBS em valores abaixo desse limite anual, evitando que incorram em custos de conformidade que seriam desproporcionais às suas receitas auferidas.



Ante o exposto, solicito o apoio de meus nobres pares nesta Casa para a 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/9085669606>