



**SENADO FEDERAL**  
Gabinete da Senadora Zenaide Maia

**EMENDA Nº**  
**(ao PLP 68/2024)**

Dê-se nova redação ao *caput* do art. 247; e acrescente-se art. 247-1 ao Projeto, nos termos a seguir:

**“Art. 247.** Não incidem o IBS e a CBS na alienação, locação, cessão onerosa e arrendamento de bem imóvel que seja de propriedade de pessoa física sujeita ao regime regular do IBS e da CBS, desde que o volume e o número de operações não caracterizem atividade econômica do contribuinte, nos termos do art. 247-1.

.....”

**“Art. 247-1.** Para fins do disposto no art. 21, inciso I, “b”, considera-se contribuinte do IBS e da CBS a pessoa física que realizar:

**I** – locação, cessão onerosa e arrendamento de bem imóvel;

**a)** cujo valor total das operações exceda o montante de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) em um período de 12 (doze) meses; e

**b)** que tenham por objeto mais de 3 (três) bens imóveis no mesmo período de 12 (doze) meses;

**II** – alienação ou cessão de direitos, em um período de 12 (doze) meses, de mais de 3 (três) bens imóveis que estejam no patrimônio do contribuinte há menos de 5 (cinco) anos da data de sua aquisição.

**Parágrafo único.** No caso de bem imóvel recebido por doação ou herança, o prazo referido no inciso II do caput será contado desde a aquisição pelo “de cuius” ou pelo doador.”

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

## JUSTIFICAÇÃO

Ponto sensível e que merece bastante atenção na análise do Projeto de Lei Complementar (PLP) nº 68, de 2024, refere-se às operações com bens imóveis realizadas por pessoas físicas contribuintes ou não do Impostos sobre Bens e Serviços (IBS) e da Contribuição Social sobre Bens e Serviços (CBS). O projeto, no seu art. 247, enuncia que os tributos não incidem na alienação, locação e arrendamento de bem imóvel que seja de propriedade de pessoa física sujeita ao regime regular e não seja utilizado de forma preponderante em suas atividades econômicas.

Não há, contudo, uma definição do que seria a “forma preponderante”, o que gera grave insegurança jurídica.

São inúmeros os casos de famílias que, por exemplo, têm dois imóveis, um de moradia e o outro destinado para aluguel, nos quais o valor auferido com a locação gera a principal renda. Nessa hipótese, pode haver interpretação no sentido de que haveria a incidência do IBS e da CBS, apesar de estar claro que essa pessoa física não tem essa atividade de locação como sua atividade econômica. Isso irá gerar discussões judiciais e complexidade desnecessária.

Dessa forma, propomos esta emenda com o objetivo de fixar critérios claros para definir a pessoa física contribuinte do IBS e da CBS nas operações de locação, cessão onerosa e arrendamento de bem imóvel. Será necessário que, cumulativamente, o valor total das operações exceda o montante de cento e vinte mil reais em um período de doze meses e que tenham por objeto mais de três bens neste mesmo período. Para a alienação ou cessão de direitos, a incidência ocorrerá se, também em um período de doze meses, mais de três bens imóveis que estejam no patrimônio do contribuinte há menos de cinco anos da data de sua aquisição sejam objeto dessas operações. Com isso, garantimos a segurança jurídica do instituto, sem privilegiar planejamentos tributários abusivos.



Assinado eletronicamente, por Sen. Zenaide Maia

Para verificar as assinaturas, acesse <https://legis.senado.gov.br/autenticadoc-legis/3187792822>

Tendo em vista a importância da matéria, contamos com o apoio desta Casa para sua aprovação.

Sala das sessões, 19 de novembro de 2024.

**Senadora Zenaide Maia**  
**(PSD - RN)**

