



SENADO FEDERAL

EMENDA Nº
(ao PLP 68/2024)

Dê-se ao inciso III do *caput* do art. 249, ao *caput* do art. 256, ao parágrafo único do art. 257 e ao art. 259 do Projeto a seguinte redação:

“**Art. 249.**

.....

III – na locação, administração, cessão onerosa ou arrendamento de bem imóvel, no momento do vencimento da obrigação de pagar, conforme estabelecido pelo contrato, e desde que o pagamento tenha sido realizado.”

“**Art. 256.** Na operação de locação, cessão onerosa ou arrendamento de bem imóvel para uso residencial realizada por contribuinte sujeito ao regime regular do IBS e da CBS, poderá ser deduzido da base de cálculo do IBS e da CBS redutor social no valor de R \$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais) por bem imóvel, até o limite do valor da base de cálculo.

.....”

“**Art. 257.**

Parágrafo único. As alíquotas do IBS e da CBS relativas às operações de locação, cessão onerosa e arrendamento de bens imóveis ficam reduzidas em 80% (oitenta por cento).”

“**Art. 259.** Na locação, administração, cessão onerosa e arrendamento de bens imóveis, o IBS e a CBS incidentes na operação serão devidos no momento em que se tornar devida a obrigação de pagar, conforme estabelecido pelo contrato, e desde que o pagamento tenha sido realizado.”



JUSTIFICAÇÃO

A locação de imóveis desempenha um papel essencial no enfrentamento do déficit habitacional, na ampliação da infraestrutura urbana e como fonte de renda complementar para muitos brasileiros, garantindo segurança financeira e aposentadoria. Este setor é caracterizado por investimentos intensivos em capital, que fomentam a geração de empregos e arrecadação tributária, ao mesmo tempo em que já está sujeito à tributação cumulativa de PIS/COFINS (3,65%) e isento de ISS, conforme jurisprudência consolidada pelo STF.

A proposta do PLP 68/2024, ao alterar a sistemática de tributação para o novo modelo de IVA, aumentará substancialmente a carga tributária da locação de imóveis. Como esse mercado não gera créditos tributários significativos, operadores do setor enfrentariam distorções financeiras. Tal preocupação é destacada pela Nota Técnica nº 5 do Centro de Cidadania Fiscal (CCiF), que enfatiza a necessidade de um tratamento tributário diferenciado para o mercado imobiliário no contexto do IVA, em consonância com experiências internacionais. Por exemplo, a União Europeia, por meio da Diretiva EU IVA nº 112, recomenda isenção tributária para locações imobiliárias com a opção de tributação, prática já adotada em Portugal.

A retirada do redutor de base de cálculo originalmente previsto no PLP 68/2024 agrava o impacto tributário. Esse redutor, equivalente a 1/360 do valor do imóvel, era essencial para neutralizar o aumento da carga tributária. Sem ele, a locação mensal de um imóvel avaliado em R\$ 500.000,00, por exemplo, que equivale a 0,75% do valor do imóvel (R\$ 3.750,00), seria onerada desproporcionalmente, prejudicando proprietários e locatários.

Para evitar desequilíbrios, é crucial implementar medidas que restabeleçam a neutralidade tributária, como uma redução na base de cálculo ou alíquota reduzida para locações, alinhadas à lógica original do PLP 68/2024. O ajuste é ainda mais necessário no caso da locação residencial, pois o aumento de custos impactaria diretamente no acesso à moradia, especialmente para famílias de baixa renda.



Adicionalmente, a tributação no regime de competência, conforme sugerido no texto, gera complexidade e desconsidera a realidade de mercado, marcada por atrasos e inadimplências frequentes nos pagamentos de aluguel. Manter o regime de caixa para a locação é imprescindível para preservar a capacidade contributiva do setor, alinhando-se às práticas vigentes para pessoas jurídicas optantes pelo lucro presumido.

A proposta atual desincentiva investimentos no mercado imobiliário, que concorre diretamente com o mercado financeiro pela captação de recursos. Ao tornar a locação menos atraente para investidores, aumentam-se os custos de moradia e reduz-se a oferta de imóveis, com efeitos negativos sobre o desenvolvimento urbano e social.

Por fim, a manutenção da neutralidade tributária e a adequação do PLP 68/2024 são indispensáveis para garantir a sustentabilidade do setor de locação, preservar a acessibilidade à moradia e fomentar o crescimento econômico equilibrado, essencial para o país.

Sala da comissão, 21 de novembro de 2024.

Senador Nelsinho Trad
(PSD - MS)

