



SENADO FEDERAL

**EMENDA Nº**  
**(ao PLP 68/2024)**

Dê-se ao art. 257 do Projeto a seguinte redação:

**“Art. 257.** As alíquotas do IBS e da CBS relativas às operações de que trata este capítulo ficam reduzidas em 60% (sessenta por cento).

**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).”

**JUSTIFICAÇÃO**

O direito à moradia é assegurado no artigo 6º da Constituição Federal e, por essa razão, deve receber no novo sistema tributário um tratamento análogo ao conferido aos direitos à saúde e educação, também garantidos nesse mesmo artigo. As medidas propostas pelo projeto, incluindo o redutor de ajuste, o redutor social e a redução de 40% na alíquota, são insuficientes para manter a carga tributária vigente no setor imobiliário.

O programa Minha Casa Minha Vida, um dos programas sociais mais eficazes da história, beneficia-se de uma tributação diferenciada devido à sua natureza social, algo que deve ser mantido. A carga tributária média atual para o setor é de 8,11%, que diminui para 6,41% nos imóveis de baixa renda com a aplicação do RET Social. Estudos de consultorias econômico-tributárias independentes indicam que um redutor de alíquota de 60% é necessário para preservar a carga tributária e os preços atuais dos imóveis.

Sob as disposições do PLP 68, haverá um aumento na carga tributária para imóveis em todas as faixas, com incrementos de até 100% em certos casos.



Portanto, é crucial reduzir a alíquota em 60% nas transações imobiliárias para manter a neutralidade tributária.

A revisão do redutor de alíquota para o regime específico do setor imobiliário não afeta a definição da alíquota geral, conforme confirmado pela Nota Técnica do Ministério da Fazenda, que reconheceu as operações com imóveis em um regime técnico específico.

Em relação à atividade de locação de imóveis, que demanda um investimento capital intenso, o PLP 68/2024 propõe um aumento significativo na carga tributária sobre essa atividade, apesar de suas características específicas que não permitem créditos tributários substanciais sob o novo modelo de Imposto sobre Valor Agregado (IVA).

Conforme a Nota Técnica nº 5 do Centro de Cidadania Fiscal e experiências internacionais, é necessária uma isenção abrangente no mercado imobiliário para as operações de venda e locação, permitindo aos Estados Membros a opção de tributar essas operações com possibilidade de creditamento.

O atual projeto do PLP 68/2024 não oferece um tratamento fiscal adequado para as operações de locação sob o IBS/CBS, pois os redutores de alíquota propostos são insuficientes para compensar o aumento significativo da carga tributária, o que pode causar distorções no mercado de locação. É importante destacar que, com a retirada do redutor de ajuste de base de cálculo proposto inicialmente, medidas adicionais se fazem necessárias para evitar o aumento da carga tributária no setor de locação.

Assim, diante dessas considerações, a aprovação da emenda proposta é crucial para proteger o direito fundamental à moradia e garantir a atratividade dos investimentos imobiliários, essenciais para o desenvolvimento socioeconômico e a construção de moradias em um mercado cada vez mais competitivo. Solicitamos, portanto, o apoio dos colegas parlamentares para a aprovação desta emenda.



Assinado eletronicamente, por Sen. Nelsinho Trad

Para verificar as assinaturas, acesse <https://legis.senado.gov.br/autenticadoc-legis/9863421175>

Sala da comissão, 21 de novembro de 2024.

**Senador Nelsinho Trad**  
**(PSD - MS)**



Assinado eletronicamente, por Sen. Nelsinho Trad

Para verificar as assinaturas, acesse <https://legis.senado.gov.br/autenticadoc-legis/9863421175>