



SENADO FEDERAL  
Gabinete do Senador Mecias de Jesus

**EMENDA Nº - CCJ**  
(ao PLP 68/2024)

O art. 247 do PLP nº 68, de 2024, fica acrescido dos seguintes §2º e §3º com as seguintes redações, renumerando-se o parágrafo único para §1º:

“Art. 247. ....

Parágrafo único. (Renumerado para § 1º)

§ 2º Para fins do disposto no *caput* deste artigo, não se considerará preponderante a atividade econômica exercida por pessoas físicas que auferiram receitas em valor igual ou inferior ao montante de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) nos doze meses anteriores à entrada em vigor desta Lei ou relativos ao exercício anterior àquele de apuração dos tributos.

§ 3º Superado o valor de que trata o § 2º, a incidência se dará sobre a parte que exceder o limite das receitas, considerando-se o referido valor como redutor proporcional da base de cálculo.”

## JUSTIFICAÇÃO

A locação de imóveis tem um papel significativo na composição da renda domiciliar brasileira, com muitos cidadãos aproveitando imóveis subutilizados para complementar sua renda, seja por meio de locações residenciais ou para o turismo.

A expansão dos serviços de locação colaborativa gera benefícios amplos, atendendo diversos setores da população e fortalecendo o ecossistema econômico do país. No entanto, é crucial que a tributação considere as



particularidades dessas atividades para evitar efeitos indesejados, como a redução de renda para pequenos locadores.

Historicamente, o Supremo Tribunal Federal (STF) determinou que a locação constitui apenas a disponibilização de um bem, o que a torna isenta de ISS e ICMS. Assim, os locadores de imóveis para fins não comerciais arcam apenas com o Imposto de Renda sobre os rendimentos e o IPTU.

O PLP nº 68/2024 define que os contribuintes do IBS e da CBS serão aqueles que exercem atividades econômicas de forma habitual ou em volume que caracterize atividade econômica. No caso de imóveis, o artigo 236 isenta de tributação as locações que não representem a atividade preponderante do locador.

A presente emenda busca desonrar pequenos locadores ao estabelecer um limite de receita anual de R\$ 200.000,00 para a tributação, evitando que sejam sobrecarregados com custos de conformidade desproporcionais às suas receitas e incentivando a manutenção dessas atividades no mercado formal.

O § 3º proposto estabelece que, uma vez ultrapassado o limite de R\$ 200.000,00 previsto no § 2º, a tributação incidirá apenas sobre a parcela excedente. Isso evita a perda total do benefício ao atingir um valor ligeiramente superior ao limite, assegurando uma transição progressiva e equilibrada para a incidência tributária.

Sem o redutor proporcional, o contribuinte que ultrapassasse minimamente o limite enfrentaria uma carga tributária desproporcional. A regra do § 3º impede que pequenos incrementos nas receitas resultem em uma tributação abrupta, está alinhado aos princípios constitucionais da isonomia e da capacidade contributiva, e garante que somente os contribuintes com maior capacidade econômica sejam tributados plenamente.

A medida está em linha com práticas internacionais, como as do Reino Unido e Espanha, que aplicam isenções ou alíquotas reduzidas para locações não comerciais abaixo de um certo limite.

Esse ajuste evita que a carga tributária comprometa a renda líquida dos pequenos locadores, prevenindo a informalidade e perdas arrecadatórias.



Diante dos benefícios esperados, solicitamos o apoio dos nobres Senadores para a aprovação desta emenda, visando uma tributação mais justa e eficiente.

Neste sentido, contamos com a concordância dos nobres colegas com esta proposta de emenda.

Sala da comissão, 26 de novembro de 2024.

**Senador Mecias de Jesus  
(REPUBLICANOS - RR)**