



SENADO FEDERAL
Gabinete do Senador Carlos Portinho

EMENDA Nº
(ao PLP 68/2024)

Dê-se ao art. 247, ao inciso III do *caput* do art. 249 e ao art. 259 do Projeto a seguinte redação:

“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 e de sociedade limitada unipessoal.

Parágrafo único. Para fins do disposto neste Capítulo, as operações com os bens imóveis de que trata o *caput* deste artigo não são consideradas operações de contribuinte sujeito ao regime regular do IBS e da CBS, afastando-se as hipóteses previstas no I do art. 21.”

“Art. 249.

.....
III – na locação, cessão onerosa ou arrendamento de bem imóvel, no momento em que se tornar devida a obrigação de pagar, conforme estabelecido pelo contrato, e desde que o pagamento tenha sido realizado.”

“Art. 259. Na locação, 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 presente emenda visa corrigir distorções trazidas pelo PLP 68/24 para o regulamento imobiliário. Nesse âmbito, questiona-se a criação de uma “quase pessoa jurídica”, que seria definida pelo uso preponderante da atividade imobiliária de alienação, locação, arrendamento ou cessão onerosa por pessoa física.

Cabe destacar que essa inclusão repassa os ônus das pessoas jurídicas às pessoas físicas, sem incluir benefícios para os poupadões que investiram seus recursos em imóveis. Como exemplos, nota-se que as pessoas físicas não possuem acesso aos instrumentos de financiamento das pessoas jurídicas, e pagam impostos



sobre a renda mais elevados que as empresas do ramo. Por essas razões, considera-se desarrazoado que as pessoas físicas e jurídica sejam equiparadas.

Além disso, aponta-se que a definição de uso de “forma preponderante em suas atividades econômicas”, como é trazido no PLP 68/24, implica em grave incerteza para as pessoas físicas. Não há, nem no PLP em questão e nem na legislação vigente, instrumento que aplique esse termo às pessoas físicas. Na verdade, caso se utilizasse a referência do Código Tributário Nacional (lei 5.172/66), deveríamos aplicar o IBS e a CBS sobre uma pessoa física que recebe R\$ 3.000 de salário e R\$ 4000 de aluguel, enquanto isentariámos alguém que recebesse R\$ 15 mil de salário e R\$ 10 mil de aluguel, algo injusto do ponto de vista da capacidade contributiva.

Observa-se, também, que a medida é uma grave afronta ao princípio da neutralidade. No caso das pessoas físicas, aqueles que optarem por um investimento em renda fixa, por exemplo, não serão tributados pelo IBS e pela CBS. Contudo, caso se opte por investir em imóveis, haverá cobrança dos novos tributos. Nesse sentido, cria-se uma distorção na escolha dos poupadore, que estão sendo incentivados a colocar seus recursos no mercado financeiro. Considerando a iliquidez dos imóveis, isso acaba por punir os poupadore que já decidiram investir em imóveis como forma de renda.

Ademais, a inclusão da sociedade limitada unipessoal é crucial, pois permite que empreendedores individuais possam se organizar de forma mais eficiente. Assim, a emenda não apenas beneficia os pequenos investidores, mas também fomenta a competitividade e a inovação no setor imobiliário.

Considerando esses pontos, as mudanças propostas afastam as hipóteses de cobrança do IBS e da CBS das pessoas físicas e da sociedade limitada unipessoal.

Por fim, acrescenta-se previsão de que o pagamento dos tributos estará condicionado ao pagamento efetivo da locação, cessão onerosa ou arrendamento. Com isso, evita-se a injustiça de se cobrar um tributo sem que se tenha recebido nenhum valor, o que colocaria um ônus - sem paralelo para outros setores - sobre o setor imobiliário.

Ante o exposto, diante da importância da presente emenda, conto com o apoio dos nobres pares para sua aprovação.

Sala da comissão, 19 de setembro de 2024.

**Senador Carlos Portinho
(PL - RJ)**