



SENADO FEDERAL  
Gabinete do Senador IZALCI LUCAS

**EMENDA Nº**  
**(ao PLP 68/2024)**

Modifiquem-se os seguintes artigos: inciso II do § 1º do Art. 122; o art. 245; o inciso V do art. 246; o caput e a numeração do Parágrafo único do art. 247; o art. 248; os incisos II e III do art. 249; o inciso III do caput, o inciso III do §1º e o inciso I do §2º do art. 250; o art. 251; o caput do art. 252; o caput e os §§ 1º a 5º do art. 253; o caput e os §§ 1º e 2º do art. 254; §§3º e 4º do art. 255; o caput e o Parágrafo único do art. 256; §§ 2º e 5º do art. 258; o art. 259; o caput do art. 261; os incisos II e IV do caput e a numeração do Parágrafo único do art. 263; § 1º do art. 269; o art. 487, que altera o art. 3º, da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004.

Incluam-se os seguintes dispositivos: inciso III do §2º do art. 26; o §4º no art. 246; o § 2º no art. 247; o art. 250-A; os §§ 1º a 8º no art. 252; §§3º e 4º no art. 254; o art. 254-A; o Parágrafo único no art. 261; os incisos V e VI no caput e os §§ 2º e 3º no art. 263; o art. 264-A; o art. 266-A; §3º do art. 269; a Seção VIII “Do Regime Simplificado” composta pelos arts. 269-A, 269-B, 269-C, 269-D, 269-E, 269-F e 269-G; o §8º do art. 376; e o art. 487, para incluir os artigos 11-B, 11-C, 11-D, 11-E, 11-F, 11-G, 11-H, 11-I e 11-J, na Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, todos do Projeto de Lei Complementar nº 68, de 2024.

Excluem-se os seguintes dispositivos: o §2º, do art. 246, o §3º do art. 250; o Parágrafo único do art. 252; §§ 6º a 9º do art. 253; o art. 260, da Seção V-B “Das Operações de Administração e Intermediação de Bens Imóveis”; o art. 262, todos do Projeto de Lei Complementar nº 68, de 2024.



“Art. 26.

(...)

§ 2º.....

III – No caso dos condomínios edilícios que não optem pelo regime regular, nos termos dos incisos I deste parágrafo, os créditos de IBS e da CBS relativos aos bens e serviços adquiridos pelo condomínio serão repassados para os condôminos que sejam contribuintes regulares do IBS e CBS na proporção de cada cota parte do valor do condomínio.”

“Art. 122. (...) ”

§ 1º (....)

II - à prestação de serviços efetuada por pessoa jurídica, desde que o objeto, a execução e o resultado dos serviços sejam de reponsabilidade de profissional habilitado ao exercício das profissões listadas no caput, sendo ele sócio, auxiliar ou colaborador vinculado à pessoa jurídica, que sejam diretamente relacionados com os objetivos da sociedade e que estejam submetidos à fiscalização de conselho profissional;”

“Art. 245. As operações com bens imóveis previstas neste Capítulo realizadas por contribuinte sujeito ao regime regular do IBS e da CBS ficam sujeitas ao regime específico de incidência do IBS e da CBS.”

“Art. 246 (...) ”

V - serviços de construção civil.

(...)

§4º O disposto no inciso I do § 3º deste artigo e no art. 255 também se aplica às operações quitadas de compra e venda de imóvel seguidas de confissão de dívida e promessa de dação, em pagamento, de unidade imobiliária construída ou a construir, desde que a alienação do imóvel e o compromisso de dação em pagamento sejam levados a efeito na mesma data, mediante instrumento público.”

“Art. 247. Aplica-se o disposto no §12 do art. 21 às operações de alienação, locação, cessão onerosa e arrendamento de bem imóvel de propriedade



de pessoa física sujeita ao regime regular do IBS e da CBS e que não estejam relacionadas ao desenvolvimento de sua atividade econômica.

§1º O disposto no caput não se aplica caso a quantidade e o valor das operações com os imóveis nele referidos caracterizem atividade econômica do contribuinte, nos termos do art. 264.

§2º Para fins do disposto neste Capítulo, as operações com os bens imóveis de que trata o caput não são consideradas operações de contribuinte sujeito ao regime regular do IBS e da CBS, sendo vedada a apropriação de crédito nas aquisições destes imóveis, bem como de bens e serviços relacionados a estes imóveis.

“Art. 248. A locação, cessão onerosa ou arrendamento de bem imóvel residencial por contribuinte sujeito ao regime regular do IBS e da CBS, com período não superior a 90 (noventa) dias ininterruptos, serão tributados de acordo com as mesmas regras aplicáveis aos serviços de hotelaria, previstas na Seção II do Capítulo VII do Título V deste Livro.”

“Art. 249 (...)

II – na cessão ou no ato onerosos translativo ou constitutivo de direitos reais sobre bens imóveis, no momento da celebração do ato, inclusive de quaisquer ajustes posteriores, exceto os de garantia;

III - na locação, cessão onerosa, ou arrendamento de bem imóvel, no momento em que é devido o pagamento.”

“Art. 250 (...)

III - o valor da cessão ou do ato onerosos translativo ou constitutivo de direitos reais sobre bens imóveis, exceto os de garantia.

§1º (...)

III - os valores a que se referem os incisos I a III e VI do § 1º do art. 12 desta Lei Complementar.

§2º (...)



I - o valor dos tributos e dos emolumentos incidentes sobre o bem imóvel; e”

“Art. 251. Nos serviços de intermediação de bem imóvel, quando o ato ou negócio relativo a bem imóvel se concluir com a intermediação de mais de um corretor, pessoa física ou jurídica, será considerada como base de cálculo para incidência do IBS e da CBS a parte da remuneração ajustada com cada corretor pela intermediação, excluídos:

I - os valores pagos diretamente pelos contratantes da intermediação; e

II - os repassados entre os corretores de imóveis.

Parágrafo único. Na hipótese de que trata este artigo, cada corretor é responsável pelo IBS e pela CBS incidente sobre a respectiva parte da remuneração.”.

“Art. 252. A partir de 1º de janeiro de 2027 será vinculado a cada imóvel de propriedade de contribuinte sujeito ao regime regular do IBS e da CBS valor correspondente ao respectivo redutor de ajuste, nos termos do regulamento.

§ 1º O redutor de ajuste de que trata este artigo será utilizado exclusivamente para reduzir a base de cálculo das operações de alienação do bem imóvel realizadas por contribuinte do regime regular do IBS e da CBS.

§ 2º O valor do redutor de ajuste é composto:

I – por seu valor inicial, nos termos do art. 253; e

II – pelos valores dispostos no art. 254.

§ 3º Os valores de que tratam os incisos I e II do § 2º serão corrigidos pelo IPCA ou por outro índice que vier a substituí-lo da data de sua constituição até a data em que são devidos o IBS e a CBS incidentes na alienação do bem imóvel.

§ 4º Na alienação do bem imóvel, o redutor de ajuste:



I – será mantido com o mesmo valor e o mesmo critério de correção, quando o imóvel for adquirido por contribuinte sujeito ao regime regular do IBS e da CBS;

II – será extinto, nos demais casos.

§ 5º Na fusão, remembramento ou unificação de bens imóveis, o valor do redutor de ajuste do imóvel resultante da fusão, remembramento ou unificação corresponderá à soma do valor do redutor de ajuste dos imóveis fundidos ou unificados.

§ 6º Na divisão de bens imóveis, inclusive mediante subdivisão, desmembramento e parcelamento, o valor do redutor de ajuste dos imóveis resultantes da divisão deverá ser igual ao valor do redutor de ajuste do imóvel dividido, observados os seguintes critérios:

I – o valor do redutor de ajuste será alocado a cada imóvel resultante da divisão na proporção de seu valor de mercado; ou

II – quando não for possível a identificação do valor de mercado de cada imóvel resultante da divisão, ou em outras hipóteses previstas em regulamento, o valor do redutor de ajuste será alocado a cada imóvel resultante da divisão na proporção de sua área.

§ 7º Quando a atividade de parcelamento do solo for realizada por meio de contrato de parceria, o redutor de ajuste será aplicado proporcionalmente à operação de cada parceiro, tomando-se por base os percentuais definidos no contrato de parceria.

§ 8º A ausência de regulamentação da forma de utilização do redutor de ajuste de que trata este artigo não impede sua utilização nos termos desta Lei Complementar.”.

“Art. 253. O valor inicial do redutor de ajuste corresponde:

I - no caso de bens imóveis de propriedade do contribuinte em 31 de dezembro de 2026:



a) ao valor de aquisição do imóvel atualizado nos termos do § 4º deste artigo; ou

b) por opção do contribuinte, ao valor de referência de que trata o art. 267 desta Lei Complementar;

II - no caso de bens imóveis em construção em 31 de dezembro de 2026, à soma:

a) do valor de aquisição do terreno, constante dos instrumentos mencionados na forma do inciso I do caput do art. 249, atualizado nos termos do § 4º deste artigo; e

b) do valor dos bens e serviços que possam ser contabilizados como custo de produção do bem imóvel ou como despesa direta relacionada à produção ou comercialização do bem imóvel adquiridos anteriormente a 1º de janeiro de 2027, comprovado com base em documentos fiscais idôneos, atualizado nos termos do § 4º deste artigo.

III - no caso de bens imóveis adquiridos a partir de 1º de janeiro de 2027 de alienante não sujeito ao regime regular do IBS e da CBS, ao valor de aquisição do bem imóvel.

§ 1º. Caso o valor de que trata a alínea “b” do inciso I do caput não esteja disponível, o contribuinte poderá utilizar como valor inicial do redutor de ajuste estimativa do valor de mercado do bem imóvel realizada por meio de procedimento específico, nos termos do regulamento.

§ 2º A data de constituição do redutor de ajuste é:

I - no caso dos incisos I e II do caput, 31 de dezembro de 2026;

II - no caso do inciso III do caput, a data da operação.

§ 3º Caso o valor de aquisição de que tratam os incisos I “a”, II “a” e III do caput seja baseado em declarações ou documentos que não estejam condizentes com o valor de mercado ou que não mereçam fé, poderá a autoridade fiscal, mediante processo regular, observados o contraditório e a ampla defesa, iniciar



procedimento administrativo para determinar o efetivo valor de aquisição, nos termos do regulamento.

§ 4º Os valores a que se referem os incisos I “a” e II “a” e “b” do caput serão atualizados até 31 de dezembro de 2026 pelo IPCA ou por outro índice que vier a substituí-lo.

§ 5º Na hipótese do inciso III do caput, o valor do redutor de ajuste fica limitado ao valor de aquisição do bem imóvel pelo alienante, corrigido pelo IPCA ou por outro índice que vier a substituí-lo, caso:

I - a alienação ocorra em prazo inferior a 3 (três) anos, contados da data de aquisição do imóvel;

II - o imóvel tenha sido adquirido de contribuinte do regime regular do IBS e da CBS; e

III - não seja comprovado o recolhimento, pelo alienante:

a) do Imposto de Renda sobre ganho de capital em relação à operação;  
e

b) do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis, em relação à aquisição pelo alienante.”.

“Art. 254. Compõem também o redutor de ajuste, desde que não tenham sido incluídos no valor inicial de que trata o art. 253, os valores referentes:

I - ao Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e ao laudêmio incidentes na aquisição do imóvel; e

II - às contrapartidas de ordem urbanística e ambientais pagas ou entregues aos entes públicos em decorrência de legislação federal, estadual ou municipal, inclusive, mas não limitadas, aos valores despendidos a título de outorga onerosa do direito de construir, de outorga onerosa por alteração de uso, e de quaisquer outras contrapartidas devidas a órgãos públicos para a execução do empreendimento imobiliário.

§ 1º Incluem-se no conceito de contrapartidas municipais a que se refere o inciso II do caput:



I – o valor correspondente ao percentual destinado a doação de áreas públicas nos termos do art. 22 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, constante do registro do parcelamento do solo e de sua respectiva matrícula imobiliária, aplicado sobre o valor das operações; e

II - as contrapartidas estabelecidas no ato de aprovação do empreendimento, registradas no Cartório de Registro de imóveis, nos termos do inciso V do art.18, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

§ 2º Fica vedada a apropriação de créditos em relação ao IBS e à CBS incidentes sobre os bens e serviços adquiridos para a realização das contrapartidas a que se refere o inciso II do §1º deste artigo que integrem o redutor de ajuste, nos termos deste artigo.

§ 3º A data de constituição dos valores integrados ao redutor de ajuste nos termos deste artigo é a data do pagamento dos tributos e das contrapartidas a que se refere este artigo, ou da transferência ao poder público dos bens cedidos em contrapartida.

§ 4º O redutor de ajuste previsto no caput poderá ser utilizado para ajuste da base de cálculo da CBS e do IBS de períodos subsequentes relativos ao mesmo bem imóvel ou a outro bem imóvel, desde que relativo ao mesmo empreendimento, quando excederem o valor da base de cálculo da CBS e do IBS do respectivo período.”

“Art. 254-A. Nas permutas de imóveis realizadas entre contribuintes do regime regular do IBS e da CBS:

I - fica mantido o valor do redutor de ajuste do imóvel dado em permuta, que poderá ser utilizado em operações futuras com o imóvel recebido em permuta; e

II - no caso de permuta para entrega de unidades a construir, o redutor de ajuste será aplicado proporcionalmente à operação de cada permutante, tomando-se por base a fração ideal das unidades permutadas.”.

“Art. 255. (...)”



§ 3º Na hipótese de fusão ou unificação de bens imóveis contíguos cujas aquisições tenham sido beneficiadas pela dedução da base de cálculo do redutor social de que trata este artigo, o proprietário ou possuidor do imóvel deverá restituir montante correspondente à aplicação da alíquota do IBS e da CBS sobre o valor do redutor social vigente na data da conjugação.

§ 4º O valor do redutor social previsto no caput será atualizado mensalmente a partir da publicação desta Lei Complementar pelo IPCA ou por outro índice que vier a substituí-lo.”

“Art. 256. Na 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\$ 400,00 (quatrocentos reais) por mês por bem imóvel, até o limite do valor da base de cálculo.

Parágrafo único. O valor do redutor social previsto no caput será atualizado mensalmente a partir da data de publicação desta Lei Complementar pelo IPCA ou por outro índice que vier a substituí-lo.”

“Art. 258. (...)

§ 2º Dos valores de IBS e CBS devidos em cada período de apuração, o alienante poderá compensar os créditos apropriados relativos ao IBS e da CBS pagos sobre a aquisição de bens e serviços.

(...)

§ 5º No caso de lotes residenciais e imóveis residenciais novos cujo pagamento tenha sido iniciado antes de 1º de janeiro de 2027, a aplicação dos redutores de que trata o § 4º deste artigo dar-se-á proporcionalmente ao valor total do imóvel, inclusive de parcelas pagas anteriormente à referida data.”

“Art. 259. Na locação, cessão onerosa e arrendamento de bens imóveis, o IBS e a CBS incidentes na operação serão devidos em cada pagamento”.

“Art. 261. No caso de prestação de serviço de construção civil a não contribuinte do regime regular do IBS e da CBS em que haja fornecimento de materiais de construção, o prestador do serviço só poderá apropriar o crédito de



IBS e CBS relativo à aquisição dos materiais de construção até o valor do débito relativo à prestação do serviço de construção civil.

Parágrafo único. O disposto no caput não se aplica na prestação de serviço de construção civil para a administração pública direta, autarquias e fundações públicas”.

“Art. 263. (...)

II - aquele que cede, institui ou transmite direitos reais sobre bens imóveis, na cessão ou no ato oneroso institutivo ou translativo de direitos reais sobre bens imóveis, exceto os de garantia;

(...)

IV - o adquirente, no caso de adjudicação, remição e arrematação em leilão judicial de bem imóvel.

V - o prestador de serviços de construção civil;

VI - o prestador de serviços de administração ou intermediação de bem imóvel.

§ 1º No caso de copropriedade de bem imóvel objeto de condomínio pro indiviso, poderão os coproprietários, nos termos do regulamento, optar pelo recolhimento unificado do IBS e da CBS em CNPJ único.

§ 2º No caso do inciso IV do caput, a operação:

I – será tributada como alienação realizada por contribuinte do regime regular do IBS e da CBS, se houver redutor de ajuste vinculado ao imóvel, aplicando-se o disposto no art. 252 § 1º; ou

II – será tratada como alienação realizada por não contribuinte do regime regular do IBS e da CBS, se não houver redutor de ajuste vinculado ao imóvel.

§ 3º Nos casos em que os coproprietários não exerçam a opção do §1º deste artigo, as administrações tributárias deverão prever em regulamento a



forma de emissão de documento único para realização da operação e cobrança do IBS e CBS de cada coproprietário.”

“Art. 264-A. Para fins do disposto no art. 21, inciso I, “b”, considera-se contribuinte do IBS e da CBS no regime regular a pessoa física que realizar no ano-calendário anterior:

I - locação, cessão onerosa ou arrendamento de bem imóvel:

a) cujo valor total das operações exceda o montante de R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais); e

b) que tenham por objeto mais de 3 (três) bens imóveis distintos.

II - alienação ou cessão de direitos de mais de 3 (três) bens imóveis distintos que estejam no patrimônio do contribuinte há menos de 5 (cinco) anos da data de sua aquisição, observado o disposto no inciso III;

III - alienação ou cessão de direitos de mais de 1 (um) bem imóvel construído pelo próprio alienante nos 5 (cinco) anos anteriores à data da alienação.

§ 1º Também será considerada contribuinte do regime regular do IBS e da CBS no próprio ano calendário, a pessoa física de que trata o caput, em relação às seguintes operações:

I - a alienação ou cessão de direitos de imóveis que exceda os limites previsto nos incisos II e III do caput; e

II - a locação, cessão onerosa ou arrendamento de bem imóvel em valor que exceda em 20% (vinte por cento) o limite previsto na alínea “a” do inciso I do caput.

§2º No caso de bem imóvel recebido por meação, doação ou herança, o prazo referido no inciso II e III do caput será contado desde a aquisição ou construção pelo “de cujus” ou pelo doador ou pelo cônjuge meeiro.

§3º O valor previsto na alínea a será atualizado mensalmente a partir da data de publicação desta Lei Complementar pelo IPCA ou por outro índice que vier a substituí-lo.



§4º O regulamento definirá o que são bens imóveis distintos, para fins no disposto nos incisos I e II do caput.”

“Art. 266-A. As administrações tributárias poderão apurar o valor de referência do imóvel, que será estabelecido por meio de metodologia específica para estimar o valor de mercado do imóvel, nos termos do regulamento, que levará em consideração:

I - análise de preços praticados no mercado imobiliário;

II - informações enviadas pelas administrações tributárias dos Municípios, do Distrito Federal, dos Estados e da União;

III - informações prestadas pelos serviços registrais e notariais; e

IV - localização, tipologia, destinação e data, padrão e área de construção, entre outras características do bem imóvel.

§ 1º O valor de referência poderá ser utilizado como meio de prova nos casos de arbitramento do valor da operação nos termos do art. 13, em conjunto com as demais características da operação.

§ 2º O valor de referência dos bens imóveis deverá ser:

I - divulgado e disponibilizado no Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais (Sinter);

II - estimado para todos os bens imóveis que integram o CIB a que se refere o inciso III do § 1º do art. 43 desta Lei Complementar; e

III - atualizado anualmente, observado o disposto na alínea “c” do inciso III do art. 150 da Constituição Federal.

§ 3º Se houver discordância quanto ao valor de referência, caberá ao contribuinte comprovar o correto valor de mercado do bem imóvel, por meio de procedimento específico, nos termos do regulamento.

§ 4º Para fins de determinação do valor de referência, os serviços registrais e notariais deverão compartilhar as informações das operações com bens imóveis com as administrações tributárias por meio do Sinter.”



“Art. 269 (...)

§ 1º A apuração do IBS e da CBS será feita para cada empreendimento de construção civil vinculada a um CNPJ ou CPF específico, inclusive incorporação e parcelamento do solo, considerada cada obra de construção civil, incorporação ou parcelamento do solo como um centro de custo distinto.

§ 3º Nos parcelamentos de solo e na incorporação imobiliária, ainda que haja desdobramento do imóvel em novos cadastros a que se refere o art. 265, até a alienação de todos os bens imóveis decorrentes do parcelamento e incorporação a apuração do IBS/CBS será mantida no CIB original, conforme regulamento.”

## “Seção VIII – Do Regime Simplificado

### Subseção I – Incorporação”

“Art. 269-A. O contribuinte que realizar incorporação imobiliária submetida ao patrimônio de afetação, nos termos dos artigos 31-A a 31-E da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que tenha realizado o pedido de opção pelo regime específico instituído pelo artigo 1º e tenha o pedido efetivado nos termos do artigo 2º, ambos da Lei Federal nº 10.931 de 2004, pode optar pelo recolhimento de CBS, da seguinte forma:

I - a incorporação imobiliária submetida ao regime especial de tributação prevista nos arts. 4º e 8º da Lei Federal nº 10.931/2004 ficará sujeita ao pagamento de CBS em montante equivalente a 2,08% da receita mensal recebida.

II - a incorporação imobiliária submetida ao regime especial de tributação prevista no § 6º e § 8º do art. 4º e parágrafo único do art. 8º da Lei Federal n. 10.931/2004 ficará sujeita ao pagamento de CBS em montante equivalente a 0,53% da receita mensal recebida.



§ 1º A opção pelo regime especial disposto no caput afasta qualquer outra forma de incidência de IBS e CBS sobre a respectiva incorporação, ficando sujeita à incidência destes tributos exclusivamente na forma disposta neste artigo.

§ 2º Fica vedada a apropriação de créditos do IBS e da CBS pelo contribuinte submetido ao regime especial de que trata o caput em relação às aquisições destinadas à incorporação imobiliária submetida ao patrimônio de afetação.

§ 3º A opção pelo regime especial disposto no caput impede a dedução dos redutores de ajuste previstos no art. 252 e do redutor social previsto no art. 256 na alienação de imóveis decorrente da incorporação imobiliária.

§ 4º O contribuinte sujeito ao regime regular do IBS e da CBS que adquirir imóvel decorrente de incorporação imobiliária submetida ao regime específico de que trata o caput não poderá apropriar créditos de IBS e CBS relativo à aquisição do bem imóvel.

§ 5º No caso de aquisição por contribuinte sujeito ao regime regular do IBS e da CBS, as operações tributadas pelo regime opcional de que trata o caput constituirão redutor de ajuste equivalente ao que seria constituído caso o imóvel fosse adquirido de não contribuinte do regime regular do IBS e da CBS, nos termos do inciso III do caput do art. 253.

§ 6º Os créditos de IBS e CBS decorrentes dos custos e despesas indiretos pagos pela incorporadora e apropriados a cada incorporação na forma prevista no § 4º do art. 4º da Lei Federal nº 10.931 de 2004 deverão ser estornados pela incorporadora.

§ 7º No caso da opção de que trata este artigo, aplica-se a Lei Federal nº 10.931 de 2004 naquilo que não for contrário ao disposto neste artigo.”

#### “Subseção II - Parcelamento do solo”

“Art. 269-B. O contribuinte que realizar alienação de imóvel decorrente de parcelamento do solo, que tenha o pedido de registro do



parcelamento, nos termos da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, pode optar pelo recolhimento de CBS com base na receita bruta recebida.

§ 1º As operações sujeitas ao regime de que trata este artigo estarão sujeitas ao pagamento de CBS em montante equivalente a 3,65% da receita bruta recebida.

§ 2º A opção pelo recolhimento disposta no caput afasta qualquer outra forma de incidência de IBS e CBS sobre o respectivo parcelamento do solo, ficando sujeita à incidência tributária destes tributos exclusivamente na forma disposta no caput.

§ 3º Fica vedada a apropriação de créditos de IBS e CBS pelo contribuinte que realizar a opção de que trata o caput.

§ 4º A opção pelo recolhimento disposta no caput impede a dedução dos redutores de ajuste previstos no art. 252 e do redutor social previsto no art. 256 na alienação decorrente de parcelamento do solo.

§ 5º O contribuinte sujeito ao regime regular do IBS e da CBS que adquirir imóvel decorrente de parcelamento do solo submetido ao regime de tributação de que trata o caput não poderá apropriar crédito de IBS e CBS relativo à aquisição do bem imóvel.

§ 6º No caso de aquisição por contribuinte sujeito ao regime regular do IBS e da CBS, as operações tributadas pelo regime opcional de que trata o caput constituirão redutor de ajuste equivalente ao que seria constituído caso o imóvel fosse adquirido de não contribuinte do regime regular do IBS e da CBS, nos termos do inciso III do caput do art. 253.

§ 7º Considera-se receita bruta a totalidade das receitas auferidas na venda das unidades imobiliárias que compõem o parcelamento do solo, bem como as receitas financeiras e variações monetárias decorrentes desta operação.

§ 8º O pagamento de CBS na forma do disposto no caput deste artigo será considerado definitivo, não gerando, em qualquer hipótese, direito à restituição ou à compensação, exceto em caso de distrato da operação.



§ 9º As receitas, custos e despesas próprios do parcelamento de solo sujeito à tributação na forma deste artigo não deverão ser computados na apuração da base de cálculo da CBS devida pelo contribuinte em virtude de suas outras atividades empresariais.

§ 10 Para fins do disposto no §6º deste artigo, os custos e despesas indiretos pagos pelo contribuinte no mês serão apropriados a cada parcelamento de solo, na mesma proporção representada pelos custos diretos próprios das operações decorrentes do parcelamento de solo, em relação ao custo direto total do contribuinte, assim entendido como a soma de todos os custos diretos de todas as atividades exercidas pelo contribuinte.

§ 11 Os créditos de IBS e CBS decorrentes dos custos e despesas indiretos pagos pelo contribuinte e apropriados a cada parcelamento do solo na forma prevista no § 7º deverão ser estornados pelo contribuinte.

§ 12 O contribuinte fica obrigado a manter escrituração contábil segregada para cada parcelamento de solo submetido ao regime de tributação previsto neste artigo.”

### “Subseção III - Venda de Bem Imóvel”

“Art. 269-C. O contribuinte que realizar alienação de imóvel, nos termos do artigo 249, inciso I, pode optar pelo recolhimento da CBS com base na receita bruta recebida.

§1º A alíquota da CBS relativa às operações de que trata o caput será de 3,65% da receita bruta recebida.

§2º A opção pelo recolhimento disposta no caput afasta qualquer outra forma de incidência da CBS e do IBS sobre a alienação da unidade imobiliária, ficando sujeita à incidência tributária de CBS exclusivamente na forma disposta no caput.



§3º Fica vedada a apropriação de créditos do IBS e da CBS pelo contribuinte que realizar a opção de que trata o caput.

§4º A opção pelo recolhimento disposta no caput impede a dedução dos redutores de ajuste previstos no art. 252 e do redutor social previsto no art. 255 na alienação da unidade imobiliária.

§5º O contribuinte sujeito ao regime regular do IBS e da CBS que adquirir imóvel submetido ao regime de tributação de que trata o caput:

I - não poderá apropriar crédito de IBS e CBS relativo à aquisição do bem imóvel; e

II - poderá deduzir redutor de ajuste relativo à aquisição do bem imóvel quando de sua alienação subsequente, nos termos dos arts. 252 e 253.

§ 6º Considera-se receita bruta a totalidade das receitas auferidas na venda das unidades imobiliárias, bem como as receitas financeiras e variações monetárias decorrentes desta operação.

§ 7º O pagamento da CBS na forma do disposto no caput deste artigo será considerado definitivo, não gerando, em qualquer hipótese, direito à restituição ou à compensação, exceto em caso de distrato da operação.

§ 8º As receitas, custos e despesas próprios da alienação da unidade imobiliária sujeita à tributação na forma deste artigo não deverão ser computados na apuração da base de cálculo da CBS devida pelo contribuinte em virtude de suas outras atividades empresariais.

§ 9º Para fins do disposto no §6º deste artigo, os custos e despesas indiretos pagos pelo contribuinte no mês serão apropriados a cada venda de unidade imobiliária, na mesma proporção representada pelos custos diretos próprios dessas operações, em relação ao custo direto total do contribuinte, assim entendido como a soma de todos os custos diretos de todas as atividades exercidas pelo contribuinte.

§ 10º Os créditos de CBS e IBS decorrentes dos custos e despesas indiretos pagos pelo contribuinte e apropriados a cada venda de unidade imobiliária na forma prevista no § 7º deverão ser estornados pelo contribuinte.



§ 11º O contribuinte fica obrigado a manter escrituração contábil segregada com a identificação das vendas de unidades imobiliárias submetidas ao regime de tributação previsto neste artigo.”

“Subseção IV - Locação, cessão onerosa e arrendamento do bem imóvel”

“Art. 269-D. O contribuinte que realizar locação, cessão onerosa ou arrendamento de bem imóvel decorrente de contratos firmados por prazo determinado poderá optar pelo recolhimento de IBS e CBS com base na receita bruta recebida.

§1º As operações sujeitas ao regime de que trata este artigo estarão sujeitas ao pagamento de IBS e CBS em montante equivalente a 3,65% da receita bruta recebida.

§2º A opção pelo recolhimento disposta no caput afasta qualquer outra forma de incidência de IBS e CBS sobre a respectiva operação, ficando sujeita à incidência destes tributos exclusivamente na forma disposta no caput.

§ 3º Fica vedada a apropriação de créditos do IBS e da CBS pelo contribuinte que realizar a opção de que trata o caput, em relação às operações relacionadas ao bem imóvel sujeito ao regime opcional de que trata este artigo.

§ 4º A opção pelo recolhimento disposta no caput impede a utilização do redutor social previsto no artigo 256.

§ 5º Considera-se receita bruta a totalidade das receitas auferidas nas operações de que trata o caput, bem como as receitas financeiras e variações monetárias decorrentes desta operação.

§ 6º O pagamento de IBS e CBS na forma do disposto no caput deste artigo será considerado definitivo, não gerando, em qualquer hipótese, direito à restituição ou à compensação.



§ 7º As receitas, custos e despesas próprios das operações que tratam o caput não deverão ser computados na apuração da base de cálculo do IBS e da CBS devida pelo contribuinte em virtude de suas outras atividades empresariais.

§ 8º Os custos e despesas indiretos pagos pelo contribuinte no mês serão apropriados a cada operação, na mesma proporção representada pelas receitas dessas operações, em relação à receita total do contribuinte.

§ 9º Os créditos de IBS e CBS decorrentes dos custos e despesas indiretos apropriados pelo contribuinte e alocados às operações sujeitas ao regime opcional de que trata este artigo nos termos do § 8º deverão ser estornados.

§ 10 O contribuinte fica obrigado a manter escrituração contábil segregada com a identificação das operações submetidas ao regime de tributação previsto neste artigo.

§11 Nos termos do artigo 21 da Emenda Constitucional nº 132, de 2023, em relação aos contratos celebrados antes de 31 de dezembro de 2026 e que não estejam submetidos à opção prevista no caput deste artigo, o montante a ser recolhido a título do Imposto sobre Bens e Serviços - IBS e da Contribuição sobre Bens e Serviços - CBS não integra o valor do aluguel previsto em contrato e deverá ser acrescido ao valor da operação e destacado no documento fiscal, de modo que os tributos sejam integralmente repassados ao contratante do aluguel.”

“Subseção V - Operações iniciadas a partir de 1º de janeiro de 2029”

“Art. 269-E A partir de 1º de janeiro de 2029, o contribuinte poderá deduzir da base de cálculo do IBS incidente na alienação de bem imóvel, o montante pago na aquisição de bens e serviços realizada entre 1º de janeiro de 2027 a 31 de dezembro de 2032 que sejam utilizados para a incorporação, parcelamento do solo e construção do imóvel.

§ 1º A dedução de que trata o caput correspondente ao valor das aquisições de bens e serviços:



I - sujeitos à incidência do imposto previsto no art. 155, II ou do imposto previsto no art. 156, III, ambos da Constituição Federal;

II - contabilizados como custo direto de produção do bem imóvel ou como despesas diretas relacionadas à produção ou comercialização do bem imóvel; e

III - cuja aquisição tenha sido acobertada por documento fiscal idôneo.

§ 2º Na alienação de bem imóvel decorrente de incorporação ou parcelamento do solo poderão ser deduzidos da base de cálculo do IBS os custos e despesas indiretos pagos pelo contribuinte sujeitos ao ICMS ou ISS, os quais serão alocados no empreendimento na mesma proporção representada pelos custos diretos próprios do empreendimento em relação ao custo direto total do contribuinte, assim entendido como a soma dos custos diretos de todas as atividades exercidas pelo contribuinte.

§ 3º Os valores a serem deduzidos correspondem à base de cálculo do IBS e da CBS relativa à aquisição dos bens e serviços, conforme registrada em documento fiscal, multiplicada por:

a) 1 (um inteiro), no caso de bens e serviços adquiridos entre 1º de janeiro de 2027 e até 31 de dezembro de 2028;

b) 0,9 (nove décimos), no caso de bens e serviços adquiridos no ano-calendário de 2029;

c) 0,8 (oito décimos), no caso de bens e serviços adquiridos no ano-calendário de 2030;

d) 0,7 (sete décimos), no caso de bens e serviços adquiridos no ano-calendário de 2031; e

e) 0,6 (seis décimos), no caso de bens e serviços adquiridos no ano-calendário de 2032.

§ 4º A dedução a que se refere o caput não afasta o direito à apropriação dos créditos de IBS e CBS pagos pelo contribuinte, assim como a



aplicação dos redutores de ajuste previstos no artigo 252 e do redutor social previsto no art. 255.

§ 5º O disposto neste artigo não se aplica caso o contribuinte tenha optado pelo regime especial de que trata o art. 269-A ou realizado a opção de que trata o art. 269-B.

§ 6º Os valores a serem deduzidos da base de cálculo poderão ser utilizados para ajuste da base de cálculo do IBS de períodos anteriores ou de períodos subsequentes relativos ao mesmo bem imóvel ou ao mesmo empreendimento, quando excederem o valor da base de cálculo de IBS do respectivo período.”

#### “SEÇÃO VI – Disposições Finais”

“Art. 269-F. A receita total do IBS e da CBS recolhida nos termos dos arts. 270-C será distribuída entre a CBS e as parcelas estadual e municipal do IBS na proporção das respectivas alíquotas de referência do momento de ocorrência do fato gerador.

Art. 269-G. O disposto no §2º do art. 7º não se aplica ao Fundo de Arrendamento Residencial - FAR de que trata a Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, que poderá manter a integralidade dos créditos de IBS e CBS relativos aos bens ou serviços adquiridos pelo FAR, mesmo em caso de doação.”

“Art. 376 (...)

§8º O prazo previsto no § 1º será de até 60 (sessenta) dias para contratos não enquadrados na hipótese do XXII do artigo 6º da Lei 14.133/2021 e cujo prazo de execução seja igual ou inferior a 3 (três) anos.”

“Art. 487. A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, passa a vigorar com as seguintes alterações:

Art. 3º O terreno e as acessões objeto da incorporação imobiliária sujeitas ao regime especial de tributação, bem como os demais bens e direitos a ela



vinculados, não responderão por dívidas tributárias da incorporadora relativas ao Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas – IRPJ, à Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, à Contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público – PIS/PASEP, à Contribuição sobre Bens e Serviços – CBS e ao Imposto sobre Bens e Serviços – IBS, exceto aquelas calculadas na forma do art. 4º sobre as receitas auferidas no âmbito da respectiva incorporação.”

“Art. 487. A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 11-B A partir de 1º de janeiro de 2027, fica instituído o regime especial de tributação aplicável ao parcelamento do solo, em caráter opcional e irretratável enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do Loteador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem o parcelamento do solo.

Art. 11-C A opção pelo regime especial de tributação de que trata o art. 11 será efetivada quando atendidos os seguintes requisitos:

I - entrega do termo de opção ao regime especial de tributação na unidade competente da Secretaria da Receita Federal, conforme regulamentação a ser estabelecida; e

II - afetação do terreno e das acessões objeto do Parcelamento do solo, conforme disposto nos arts. 18-A a 18-E da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 11-D O parcelamento do solo sujeito ao regime especial de tributação, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, não responderão por dívidas tributárias da Loteadora relativas ao Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas – IRPJ, à Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, à Contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público – PIS/PASEP, à Contribuição sobre Bens e Serviços – CBS e ao Imposto sobre Bens e Serviços – IBS, exceto aquelas calculadas na forma do artigo 11-E sobre as receitas auferidas no âmbito do respectivo parcelamento do solo.



Parágrafo único. O patrimônio da Loteadora responderá pelas dívidas tributárias do Parcelamento do solo afetado

Art. 11-E Para cada Parcelamento do solo submetido ao regime especial de tributação, a loteadora ficará sujeita ao pagamento equivalente a 3,08% (três inteiros e oito centésimos por cento) da receita mensal recebida, o qual corresponderá ao pagamento mensal unificado do seguinte imposto e contribuição:

I - Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas - IRPJ; e

II - Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL.

§ 1º Para fins do disposto no caput, considera-se receita mensal a totalidade das receitas auferidas pela loteadora na venda dos lotes que compõem o parcelamento do solo, bem como as receitas financeiras e variações monetárias decorrentes desta operação, independentemente da data de venda do lote, podendo ser, inclusive, após a emissão do respectivo TVO (termo de verificação de obra).

§ 2º O pagamento dos tributos e contribuições na forma do disposto no caput deste artigo será considerado definitivo, não gerando, em qualquer hipótese, direito à restituição ou à compensação com o que for apurado pela Loteadora.

§ 3º As receitas, custos e despesas próprios do parcelamento do solo sujeito a tributação na forma deste artigo não deverão ser computados na apuração das bases de cálculo dos tributos e contribuições de que trata o caput deste artigo devidos pela loteadora em virtude de suas outras atividades empresariais, inclusive parcelamento do solo não afetado.

§ 4º Para fins do disposto no § 3º deste artigo, os custos e despesas indiretos pagos pela Loteadora no mês serão apropriados a cada parcelamento do solo na mesma proporção representada pelos custos diretos próprios do parcelamento do solo, em relação ao custo direto total da loteadora, assim entendido como a soma de todos os custos diretos de todos os parcelamentos do solo e o de outras atividades exercidas pela loteadora.



§ 5º A opção pelo regime especial de tributação obriga o contribuinte a fazer o recolhimento dos tributos, na forma do caput deste artigo, a partir do mês da opção.

Art. 11-F O pagamento unificado de impostos e contribuições deverá ser feito na forma do artigo 11-E até o 20º (vigésimo) dia do mês subsequente àquele em que houver sido auferida a receita.

Parágrafo único. Para fins do disposto no caput, a loteadora deverá utilizar, no Documento de Arrecadação de Receitas Federais - DARF, o número específico de inscrição do parcelamento do solo no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas - CNPJ e código de arrecadação próprio.

Art. 11-G Os créditos tributários devidos pela loteadora na forma do disposto no art. 11-E não poderão ser objeto de parcelamento.

Art. 11-H O loteador fica obrigado a manter escrituração contábil segregada para cada parcelamento do solo submetido ao regime especial de tributação.

Art. 11-I Para fins de repartição de receita tributária e do disposto no § 2º do art. 11-D, o percentual de 3,08% (três inteiros e oito centésimos por cento) de que trata o caput do art. 11º será considerado

I – 2,00% (dois por cento) como IRPJ;

II - 1,08% (um inteiro e oito centésimos por cento) como CSLL.

Art. 11-J Perde eficácia a deliberação pela continuação da obra a que se refere o § 1º do art. 18-F da Lei nº 6.766, de 1979, bem como os efeitos do regime de afetação instituídos por esta Lei, caso não se verifique o pagamento das obrigações tributárias, previdenciárias e trabalhistas, vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação, cujos fatos geradores tenham ocorrido até a data da decretação da falência, ou insolvência do loteador.”



## JUSTIFICAÇÃO

A moradia é um direito social garantido pela Constituição Federal, servindo como um pilar essencial para o bem-estar da população, simbolizando dignidade e qualidade de vida. Esse direito está estreitamente ligado à cadeia econômica do setor imobiliário, que desempenha um papel vital na economia do Brasil.

O mercado imobiliário não apenas promove o bem-estar da sociedade, mas também é uma peça-chave para o desenvolvimento econômico. Ele exerce uma influência significativa, impulsionando mais de 97 atividades econômicas e gerando cerca de 10% dos empregos no país, o que é fundamental para o crescimento nacional. Além disso, o setor contribui com aproximadamente 7% do PIB e responde por cerca de 9% da arrecadação tributária do Brasil.

Nesse sentido, é preciso reforçar que a atividade imobiliária em geral não se equipara a nenhuma outra atividade realizada para a produção de bens e serviços de consumo para fins da tributação de um imposto não cumulativo sobre o consumo como o IVA. E por conta dessas particularidades, a Emenda Constitucional nº 132/2023 incluiu o setor imobiliário em um regime específico, visando um tratamento adequado em relação à adoção do modelo do IVA.

O tratamento específico para operações imobiliárias é uma característica recomendada e implementada em muitos países que adotam o IVA, devido à complexidade de definir regras que garantam a não cumulatividade ao longo do extenso ciclo de produção e consumo de um imóvel, além de que um imóvel não é considerado um bem de consumo, mas sim um investimento, o que justifica esse tratamento.

Ainda é necessário que o Projeto de Lei Complementar nº 68/2024 (“PLP 68/24”) promova de maneira adequada e livre de interpretações dúbias a regulamentação do regime específico imobiliário.

A sugestão de emenda apresentada busca garantir que o texto final do PLP 68/24 seja redigido de maneira clara, evitando distorções que comprometam o princípio da neutralidade. A proposta visa assegurar um tratamento tributário adequado para o setor imobiliário, conforme estabelecido pela Constituição



Federal, alinhado às práticas dos países que adotam o sistema do IVA, considerando o ciclo de "produção e consumo" de bens imóveis, que é diferenciado de qualquer outra atividade econômica.

Cabe reforçar que a proposta atual, da forma como posta, representa um desincentivo ao mercado de investimento imobiliário, essencial para o desenvolvimento econômico e social das cidades, com impacto na construção de moradias residenciais e no mercado de locação, que nos países desenvolvidos representa metade dos investimentos em ativos imobiliários para renda.

Além de outras alterações proposta nessa emenda e que também são relevantes, é crucial destacar que, dadas as características específicas do setor imobiliário, é fundamental incluir dispositivos que estabeleçam regras adaptadas a cada uma de suas atividades. O objetivo principal desse dispositivo, portanto, é criar um regime simplificado que mantenha a atual sistemática de tributação nas operações imobiliárias, considerando essa nova realidade, proporcionando maior previsibilidade e simplicidade no recolhimento da CBS e do IBS, estabelecendo alíquotas reduzidas e regras claras de incidência

Sendo assim, para as operações de parcelamento do solo, venda de bem imóvel e locação, cessão onerosa e arrendamento do bem imóvel, propõe-se a opção pelo recolhimento da CBS com base na receita bruta recebida, no percentual de 3,65%, sem direito à apropriação de qualquer crédito de IBS e CBS e para as operações de incorporação imobiliária, propõe-se o recolhimento da CBS com base na receita mensal recebida, no percentual de 0,53%, também sem o direito à apropriação de qualquer crédito de IBS e CBS.

À vista de todo o exposto, faz-se necessária a promoção das alterações ora sugeridas ao PLP 68/24, de modo a possibilitar o contínuo crescimento do setor da construção e do mercado imobiliário, beneficiando a sociedade como um todo, gerando empregos, contribuindo com a redução do déficit habitacional, aquecimento da economia brasileira e concretização do direito fundamental à moradia garantido pela Constituição Federal.



Diante das razões expendidas, sugerimos a emenda em epígrafe com as necessárias alterações no Projeto de Lei Complementar nº 68, de 2024.

Sala da comissão,        de        de        .

**Senador Izalci Lucas**  
(PL - DF)

