



SENADO FEDERAL
Gabinete do Senador Luis Carlos Heinze

EMENDA Nº
(ao PLP 68/2024)

Acrescente-se art. 248-1 à Seção I do Capítulo V do Título V do Livro I do Projeto, com a seguinte redação:

“**Art. 248-1.** Para efeito do disposto no art. 21, inciso I, “b”, desta lei, considera-se contribuinte do IBS e da CBS aquele que realizar alienação, locação, cessão onerosa ou arrendamento de bem imóvel de forma habitual ou em volume que caracterize atividade econômica, quando:

I – na locação, cessão onerosa e arrendamento de bem imóvel, cumulativamente:

- a) a receita total exceda R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) ao mês;
- b) realize mais de 10 (dez) operações em um mesmo ano-calendário e;
- c) o imóvel seja destinado ao uso comercial.

II – na alienação de bem imóvel, cumulativamente:

- a) realize mais de 3 (três) operações no ano-calendário;
- b) desde que o imóvel esteja no patrimônio do contribuinte há menos de 5 (cinco) anos da data de sua aquisição.

Parágrafo único. No caso de bem imóvel recebido por doação ou herança, o prazo contido na alínea “b” será verificado desde a aquisição pelo “de cujus” ou pelo doador.”

Os dispositivos acima propostos e adjacentes deverão ser devidamente renumerados no momento da consolidação das emendas ao texto da proposição pela Redação Final.



JUSTIFICAÇÃO

Culturalmente, o brasileiro comum investe suas economias na aquisição de bens imóveis como forma de proteger seu patrimônio, garantindo uma renda de aposentadoria e a possibilidade de uma herança para sua família. Trata-se de investimento raiz que, sob outra ótica, desonera os gastos públicos com previdência e moradia e estimula a poupança.

A atual redação do PLP 68/24 prevê no artigo 21 que é contribuinte do IBS e da CBS, mesmo tratando de pessoa física, o fornecedor que realizar operações: a) no desenvolvimento de atividade econômica; b) de modo habitual ou em volume que caracterize atividade econômica; ou c) de forma profissional, ainda que a profissão não seja regulamentada. Desse modo, a previsão da tributação do IBS e da CBS de operações com bens imóveis realizadas por pessoas físicas com base na ideia de habitualidade ou em volume que caracterize atividade econômica precisa ser acompanhada de um critério objetivo e justo sob pena de tributação do consumo às pessoas físicas que detém imóveis como meio de investimento/patrimônio e não exercem efetivamente a atividade imobiliária.

Atualmente, toda atividade imobiliária relevante já é desenvolvida por meio de pessoas jurídicas em razão da grande diferença existente na tributação da renda. Isso se verifica tanto nas operações de locação - pessoa física (27,5%) e na pessoa jurídica do lucro presumido (7,68% + adicional de IRPJ) – como na compra e venda – pessoa física (ganho de capital de 15% a 22,5%) e pessoa jurídica do lucro presumido (6,73%).

Dessa forma as operações com bens imóveis realizadas por pessoa física que não exercem atividade imobiliária não devem ser tributadas pelo IBS e pela CBS. Esta tributação seria ineficiente e injusta, com impacto reduzido na arrecadação e elevado impacto social, pois dificultaria a aquisição de imóveis como forma de investimento e complemento de renda por uma grande parcela da população. As pessoas físicas investem em imóveis como fonte de renda complementar (assim como investem em ações, aplicações financeiras, etc.) e não como uma operação imobiliária.



Diante da omissão normativa e insegurança jurídica sobre o tema da tributação do IBS e da CBS para pessoas físicas que detêm imóveis, propomos a inclusão dos seguintes critérios objetivos e cumulativos para aferir a preponderância e habitualidade da atividade imobiliária das pessoas físicas como critério para incidência do IBS e da CBS na alienação, locação, cessão onerosa e arrendamento de bem imóvel.

No que diz respeito à locação, cessão onerosa e arrendamento do bem imóvel: a) receita mensal total superior a R\$ 20.000,00 ao mês; b) realize mais de 10 (dez) operações em um mesmo ano-calendário e; c) o imóvel seja destinado ao uso comercial. A proposta que impõe critérios cumulativos em relação ao valor de receita mensal auferida e número de operações atende critérios objetivos e razoáveis que afastam a tributação do IBS e CBS sobre a locação realizada por pessoas físicas, que não exercem a atividade de locação de forma habitual.

A modificação proposta estimula a manutenção do mercado de locação de imóveis residenciais de longa duração, o que é fundamental para lidar com o déficit habitacional atual. A reforma tributária deve manter o atrativo dos investimentos no setor de locação, essencial para a oferta de moradias acessíveis e para o aumento da disponibilidade de unidades habitacionais, especialmente para locações de menor custo.

A proposta de tributação de acordo com a destinação do imóvel ao uso comercial estimula o setor de locação residencial e ajuda a atrair investimentos para a construção de moradias populares e suprir o déficit habitacional. Isso é essencial para atender às necessidades da população de baixa renda, que frequentemente enfrenta grandes dificuldades no acesso à moradia.

No caso da caracterização de atividade econômica de alienação de bens imóveis, propomos, cumulativamente, que sejam realizadas mais de três operações por ano, a fim de atender ao critério de habitualidade, e desde que o imóvel esteja no patrimônio do contribuinte há menos de 5 (cinco) anos da data de sua aquisição.

Da mesma forma, a normativa que trata das doações e heranças é fundamental, pois assegura que a contagem do tempo de posse do imóvel como bem patrimonial considere a história do bem evitando penalizações injustas para



pessoas físicas que herdam ou recebem, via doação, propriedades imobiliárias garantindo equidade no tratamento fiscal. Às vezes, por uma questão social e econômica, a pessoa física precisa se desfazer de patrimônio imobiliário, mas não significa que assumiu essa atividade.

Tendo em vista a necessidade de previsão legislativa sobre a não incidência do IBS e da CBS nas operações com bens imóveis praticadas por pessoas físicas, necessária se faz inclusão do art. 248-A, no Projeto de Lei Complementar nº 68, de 2024.

Sala das sessões, 15 de agosto de 2024.

Senador Luis Carlos Heinze
(PP - RS)

