

EMENDA Nº - CCJ
(ao PLP 68/2024)

Inclui a Seção VIII, formada pelos arts. 270, 270-A, 270-B e 270-C, no Projeto de Lei Complementar nº 68, de 2024:

“Seção VIII - Do Período de Transição”

“OPERAÇÕES INICIADAS ANTES DE 1º DE JANEIRO DE 2027.”

“SUBSEÇÃO I – Incorporação”

“Art. 270. 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, e que tenha realizado o pedido de opção pelo regime específico instituído pelo artigo 1º, inciso II, da Lei Federal nº 10.931 de 2004, antes de 1º de janeiro de 2027, pode optar pelo recolhimento da CBS, da seguinte forma:

I - A incorporação imobiliária sujeita ao regime especial de tributação prevista no caput do art. 4º e 8º da Lei Federal nº 10.931/2004 ficará sujeita ao pagamento equivalente a 2,08% da receita mensal recebida, sem direito à apropriação de qualquer crédito de IBS ou CBS.

II - A incorporação imobiliária sujeita ao regime especial de tributação prevista no § 6º e § 8º do art. 4º e parágrafo único do 8º da Lei Federal nº 10.931/2004 ficará sujeita ao pagamento equivalente a 0,53% da receita mensal recebida, sem direito à apropriação de qualquer crédito de IBS ou CBS.

§ 1º A opção pelo recolhimento disposta no caput afasta qualquer outra forma de incidência da CBS e do IBS sobre a respectiva incorporação, ficando sujeita à incidência tributária de CBS exclusivamente na forma disposta no caput.

§ 2º A opção pelo recolhimento disposta no caput impede a utilização dos redutores de ajuste previstos no artigo 253.



§ 3º Para fins do disposto no caput, considera-se receita mensal a totalidade das receitas auferidas pela incorporadora na venda das unidades imobiliárias que compõem a incorporação, bem como as receitas financeiras e variações monetárias decorrentes desta operação.

§ 4º 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 incorporadora.

§ 5º As receitas, custos e despesas próprios da incorporação sujeita 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 incorporadora em virtude de suas outras atividades empresariais, inclusive incorporações não afetadas.

§ 6º Para fins do disposto no §5º deste artigo, os custos e despesas indiretos pagos pela incorporadora no mês serão apropriados a cada incorporação na mesma proporção representada pelos custos diretos próprios da incorporação, em relação ao custo direto total da incorporadora, assim entendido como a soma de todos os custos diretos de todas as incorporações e o de outras atividades exercidas pela incorporadora.

§ 7º Os créditos de CBS e IBS decorrentes dos custos e despesas indiretos pagos pela incorporadora e apropriados a cada incorporação na forma prevista no § 6º deverão ser estornados pela incorporadora.

§ 8º O incorporador fica obrigado a manter escrituração contábil segregada para cada incorporação submetida ao regime especial de tributação.”

“SUBSEÇÃO II – Venda de Bem Imóvel e Parcelamento do Solo”

“Art. 270-A. O contribuinte que realizar alienação de imóvel, nos termos do artigo 249, inciso I, contratada antes de 1º de janeiro de 2027, ou de lote decorrente de parcelamento do solo, que tenha realizado o pedido de registro do parcelamento, nos termos da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, antes de 1º de janeiro de 2027, pode optar pelo recolhimento da CBS com base na receita bruta recebida, sem direito à apropriação de qualquer crédito de IBS e CBS.



§1º As alíquotas do IBS e da CBS relativas às operações de que trata o caput totalizam 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 alienação da unidade imobiliária, ficando sujeita à incidência tributária de CBS exclusivamente na forma disposta no caput.

§ 3º A opção pelo recolhimento disposta no caput impede a utilização dos redutores de ajuste previstos no artigo 253.

§4º 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.

§5º 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, exceto em caso de distrato da operação.

§ 6º As receitas, custos e despesas próprios da alienação do bem imóvel sujeito à 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 pelo contribuinte em virtude de suas outras atividades empresariais.

§ 7º 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.

§ 8º 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.

§9º 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 III – Locação, cessão onerosa e arrendamento do bem imóvel.”

“Art. 270-B. O contribuinte que realizar locação, cessão onerosa ou arrendamento de imóvel decorrentes de contratos firmados antes de 1º de janeiro de 2027, por prazo determinado e registrados na matrícula, pode optar pelo recolhimento do IBS e da CBS com base na receita bruta recebida, sem direito à apropriação de qualquer crédito de IBS e CBS.

§1º As alíquotas do IBS e da CBS relativas às operações de que trata o caput totalizam 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 respectiva operação, ficando sujeita à incidência tributária de CBS exclusivamente na forma disposta no caput.

§ 3º A opção pelo recolhimento disposta no caput impede a utilização dos redutores de ajuste previstos no artigo 253-A.

§4º 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.

§5º 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, exceto em caso de distrato da operação.

§ 6º As receitas, custos e despesas próprios das operações que tratam o caput não deverão ser computados na apuração das bases de cálculo da CBS e do IBS devidos pelo contribuinte em virtude de suas outras atividades empresariais.

§ 7º Para fins do disposto no §6º deste artigo, os custos e despesas indiretos pagos pelo contribuinte no mês serão apropriados a cada operação, 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.



§ 8º Os créditos de CBS e IBS decorrentes dos custos e despesas indiretos pagos pelo contribuinte e apropriados na forma prevista no § 7º deverão ser estornados pelo contribuinte.

§9º O contribuinte fica obrigado a manter escrituração contábil segregada com a identificação das operações submetidas ao regime de tributação previsto neste artigo.”

“OPERAÇÕES INCIADAS A PARTIR DE 1º DE JANEIRO DE 2029.”

“Art. 270-C A partir de 1º de janeiro de 2029, o contribuinte que realizar alienação de bens imóveis, ainda que na modalidade de incorporação ou parcelamento do solo, pode deduzir da base de cálculo do IBS o montante efetivamente despendido na aquisição de bens e serviços que possam ser contabilizados como custo de produção do bem imóvel, comprovado com base em documentos fiscais idôneos.

§1º O montante a ser deduzido da base de cálculo do IBS é aquele correspondente ao valor total das aquisições dos bens com incidência do imposto previsto no art. 155, II e dos serviços com incidência do imposto previsto no art. 156, III, ambos da Constituição Federal.

§2º Consideram-se aquisições todas as contratações realizadas pelo contribuinte sujeitas a incidência dos impostos previstos nos arts. 155, II, e 156, III, da Constituição Federal, com o objetivo de alienação de unidades imobiliárias, ainda que na modalidade de incorporação imobiliária ou parcelamento do solo, inclusive os custos e despesas indiretos pagos pelo contribuinte alocados em cada empreendimento ou unidade imobiliária.

§3º Os valores deverão ser deduzidos da base de cálculo do IBS de forma proporcional, observando os percentuais de implementação do IBS durante o período de transição da seguinte forma:

I – 100% (cem por cento) do montante efetivamente despendido na aquisição de bens e serviços anteriores ao período de 2029, observada a proporção dos valores recebidos pelo contribuinte, em decorrência das alienações



de unidades imobiliárias, a partir de 1º de janeiro de 2029, em relação ao valor total da operação;

II – 90% (noventa por cento) de dedução da base de cálculo no período de 2029, conforme previsto no art. 361;

III – 80% (oitenta por cento) de dedução da base de cálculo no período de 2030, conforme previsto no art. 362;

IV – 70% (setenta por cento) de dedução da base de cálculo no período de 2031, conforme previsto no art. 363.

V – 60% (sessenta por cento) do montante efetivamente despendido na aquisição de bens e serviços no período de 2032, conforme previsto no art. 364.

§ 4º Para fins do disposto no §2º deste artigo, os custos e despesas indiretos pagos pelo contribuinte no mês serão apropriados a cada, venda de unidade imobiliária, ainda que realizada por meio de incorporação ou parcelamento do solo, 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.”

JUSTIFICAÇÃO

Como é de conhecimento geral, as transações imobiliárias normalmente envolvem um extenso ciclo de planejamento, desenvolvimento, execução, finalização e comercialização, de maneira que seu progresso transcende o período de um exercício fiscal.

No entanto, o período de transição entre o sistema atual e o novo modelo do IBS e da CBS para operações imobiliárias iniciadas antes de 1º de janeiro de 2027 não está contemplado na proposta do Projeto de Lei Complementar nº 68, de 2024. Para evitar um aumento na carga tributária sobre o setor imobiliário durante esse intervalo, é essencial incluir normas específicas para cada atividade dentro do setor, dadas suas particularidades.



Cabe recordar que a preservação do equilíbrio econômico-financeiro dos contratos imobiliários foi a razão pela qual, há cerca de 20 anos, com a introdução do regime não-cumulativo de PIS e COFINS, o regime cumulativo foi mantido para determinadas receitas imobiliárias de contratos vigentes, como: (i) receitas de contratos de construção por empreitada ou fornecimento de bens ou serviços com prazo superior a um ano, se contratados com particulares, ou sem prazo definido, se contratados com o poder público; (ii) receitas de execução por administração, empreitada ou subempreitada de obras; e (iii) receitas de revenda de imóveis, desmembramento, loteamento e construção para venda, oriundas de contratos de longo prazo firmados antes de 31/10/2003, conforme a Lei nº 10.833/2003. A proposta é que o mesmo princípio seja aplicado no Projeto de Lei Complementar nº 68, de 2024.

Para incorporações, sugere-se que, ao optar pelo Regime Especial Tributário (RET) com afetação do patrimônio antes de 1º de janeiro de 2027, as vendas das unidades podem continuar sob a tributação de consumo da Lei 10.931/2009, mesmo após essa data. Essa continuidade do RET está sendo proposta para refletir as regras da referida lei federal no novo projeto, para garantir a consistência da sistemática de recolhimento. Isso se deve à impossibilidade de manter o PIS e a COFINS após 2027 e ao objetivo de centralizar as regras de IBS e CBS na nova lei complementar. Para os contribuintes, a manutenção da sistemática existente proporciona segurança jurídica e econômica para as empresas e seus clientes, pois preserva a forma de tributação usada para o planejamento e precificação dos empreendimentos.

Para parcelamento de solo e venda de imóveis antes de 1º de janeiro de 2027, propõe-se que o contribuinte escolha pagar o IBS e a CBS com base na receita bruta recebida (3,65%), sem direito a crédito de IBS e CBS. A tributação atual de loteamento e venda de imóveis é feita pelo regime de caixa, o que significa que os tributos são cobrados apenas no recebimento efetivo dos valores. Sem uma regra de transição, novos tributos com alíquotas diferentes poderiam incidir sobre vendas já realizadas, alterando o valor previamente acordado. Isso causaria insegurança jurídica e desestruturação de contratos já firmados e precificados.



Para locações e arrendamentos com contratos anteriores a 1º de janeiro de 2027, propõe-se o pagamento do IBS e da CBS com base na receita bruta recebida (3,65%), sem direito a crédito de IBS e CBS, assegurando que os contratos em vigor em 31 de dezembro de 2026 continuem sendo tributados conforme a sistemática vigente na época da sua celebração.

Finalmente, a partir de 1º de janeiro de 2029, os contribuintes poderão deduzir da base de cálculo do IBS os valores de bens e serviços adquiridos com ICMS e ISS, para evitar a cumulatividade desses impostos na apuração do IBS. Para essa dedução, é necessário comprovar as aquisições com documentos fiscais adequados. Devem ser incluídas regras para regulamentar a redução da base de cálculo do IBS, com percentuais de dedução ajustados ao longo do período de transição.

Sala da comissão, de de .

Senador Fernando Dueire
(MDB - PE)

Senador Izalci Lucas
(PL - DF)





SENADO FEDERAL

Esta página foi gerada para informar os signatários do documento e não integra o documento original, que pode ser acessado por meio do QRCode

Emenda 111 - PLP 68.2024

Assinam eletronicamente o documento SF245099059836, em ordem cronológica:

1. Sen. Fernando Dueire
2. Sen. Izalci Lucas