

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº , DE XXX DE ABRIL DE 2024

(Da Sra. Roberta Roma)

Institui e regulamenta os regimes específicos de tributação aplicáveis às operações com bens imóveis, conforme previsto na Emenda Constitucional nº 132, de 20 de dezembro de 2023.

O Congresso Nacional decreta:

Capítulo I Das Disposições Gerais

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre normas, conceitos e procedimentos gerais referentes à instituição do regime específico em relação ao Imposto sobre Bens e Serviços - IBS e à Contribuição Sobre Bens e Serviços – CBS, previstos nos arts. 156-A e 195, da Constituição Federal, para operações com bens imóveis.

Parágrafo único. Compreende-se como integrante do regime específico de operações com bens imóveis todas as atividades, serviços e produtos inerentes ao processo produtivo, de uso, cessão e alienação de bens imóveis, como definido na lei civil, realizados por pessoa jurídica, ainda que equiparadas.

Capítulo II Da Incidência e Não Incidência

Art. 2º A incidência do IBS e da CBS ocorrerá nos termos deste Capítulo em relação às operações realizadas pelas pessoas jurídicas, ainda que equiparadas, enquadradas como:

- I. construção;
- II. incorporação imobiliária;
- III. parcelamento de solo;
- IV. alienação de bem imóvel;
- V. locação, cessão e arrendamento de bem imóvel;
- VI. administração de bem imóvel; e
- VII. intermediação de bem imóvel.

Art. 3º O IBS e a CBS não incidem nas seguintes operações com bens imóveis:



Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD248847351800>
Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Roberta Roma



PLP n.60/2024

Apresentação: 17/04/2024 16:41:46.607 - MES



* C D 2 4 8 8 4 7 3 5 1 8 0 0 *
LexEdit

- I. permuta de bens imóveis;
- II. transferência da propriedade de bens imóveis em decorrência de sucessão ou extinção de condomínio, inclusive nos regimes de comunhão de bens;
- III. transferência da propriedade de bens imóveis em decorrência de doação;
- IV. comodato de bem imóvel;
- V. constituição e extinção de usufruto;
- VI. usucapião;
- VII. transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital, nem sobre a transmissão de bens ou direitos decorrentes de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica;
- VIII. cessão de direitos obrigacionais que versem sobre bens imóveis, assim como constituição de garantias sobre bens imóveis;
- IX. dação em pagamento de bens imóveis;
- X. adjudicação de bens imóveis;
- XI. expropriação judicial de bens imóveis;
- XII. transmissão de direito de construir; e
- XIII. desapropriação de bens imóveis.

§1º União, Estados, Distrito Federal e Municípios podem definir outras operações com bens imóveis em que o IBS e a CBS não incidem.

§2º Todas as operações com bens imóveis listadas nos incisos do *caput* que estejam conceituadas na Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, seguirão os termos nela estabelecidos.

Capítulo III Do Fato Gerador do IBS e da CBS

Seção I – Do Momento de Ocorrência e Local do Fato Gerador

Art. 4º Nas operações com bens imóveis, o fato gerador do IBS e da CBS ocorre no momento do efetivo recebimento, ainda que parcialmente, do valor da operação.

Parágrafo único. A pessoa jurídica que desenvolva atividades imobiliárias poderá adotar o critério de reconhecimento de suas receitas de venda de bens, direitos ou de prestação de serviços com pagamento a prazo ou em parcelas na medida do recebimento, devendo demonstrar em sua escrituração fiscal tais recebimentos e devendo ser observado o regime de caixa.

Art. 5º Consideram-se ocorridas as operações com bens imóveis no local onde o bem imóvel está situado.



* C D 2 4 8 8 4 7 3 5 1 8 0 *

Parágrafo único. Quando o imóvel estiver localizado em mais de um Município, Estado ou Distrito Federal, o fato gerador será considerado ocorrido proporcionalmente em cada localidade, inclusive para fins de definição dos sujeitos ativos, alíquota e destinação dos recursos.

Seção II - Da Base de Cálculo

Art. 6º A base de cálculo do IBS e da CBS é o valor da operação com bens imóveis de que trata o art. 2º desta lei.

§1º Não integram a base de cálculo:

- I. os valores de IBS e CBS incidentes na operação;
- II. o valor correspondente aos créditos presumidos previstos nesta lei;
- III. o valor do terreno sem obras de infraestrutura, nos termos da [Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979](#);
- IV. as contrapartidas de ordem urbanística e ambientais pagas aos entes públicos em decorrência da legislação federal, estadual ou municipal;
- V. as receitas financeiras e variações monetárias decorrentes das operações com bens imóveis;
- VI. os tributos previstos nos artigos 153, VIII e 156, inciso I e II, da Constituição Federal; e
- VII. as taxas condominiais e prêmios pagos a título de seguro contra incêndios.

§2º Nas operações previstas nos incisos V, VI e VII do art. 2º, considera-se a base de cálculo do IBS e da CBS o valor da locação, do arrendamento ou do serviço de administração e intermediação de imóvel, conforme identificado em documento fiscal.

Art. 7º O montante a ser recolhido a título do IBS e da CBS não integrará o preço de locação ou arrendamento, devendo ser acrescido ao valor da operação e destacado no documento fiscal, de modo que eles sejam integralmente repassados ao contratante da locação e arrendamento de imóveis, não cabendo ser aplicadas as restrições da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

Seção III – Da Sujeição Ativa e Passiva

Art. 8º Os sujeitos ativos do IBS e da CBS são os entes federados onde estejam localizados os bens imóveis objeto das operações tributadas, inclusive para fins de definição de alíquota e destinação dos recursos.



* C D 2 4 8 8 4 7 3 5 1 8 0 0

Art. 9º Os sujeitos passivos do IBS e da CBS são as pessoas jurídicas e as pessoas físicas, no exercício de atividade econômica profissional, nos termos do Código Civil, que realizam operações com bens imóveis previstas no art. 2º e estejam inscritas no Comitê Gestor, que devem:

- I. efetuar o recolhimento da Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS);
- II. efetuar o recolhimento do Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) ao Comitê Gestor do IBS.

§1º Os condomínios edilícios, o espólio e as entidades sem fins lucrativos, que tenham por finalidade a administração de bens imóveis, bem como as entidades definidas no art. 36-A, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, não são sujeitos passivos do IBS e da CBS e devem ser considerados transparentes para fins de tais tributos.

§2º As entidades mencionadas no §1º deste artigo podem optar pela condição de sujeitos passivos do IBS e da CBS, por meio de inscrição no cadastro de contribuintes, a qual será facultativa e reversível, a qualquer momento, desde que integralmente quitados os tributos devidos.

§3º O IBS e a CBS incidentes sobre as despesas pagas pelos condomínios edilícios e pelas entidades sem fins lucrativos e rateadas entre os locatários do imóvel serão creditados em proporção à parcela da despesa apropriada por cada um dos locatários.

§4º O sujeito passivo que realize atividades previstas no Inciso V do Art. 2º deverá emitir nota fiscal eletrônica para cada operação até o momento de incidência do IBS.

Art. 10 Os sujeitos passivos que realizem operações previstas no inciso V do Art. 2º, com receitas superiores a R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais) nos últimos doze meses deverão inscrever-se no Comitê Gestor do IBS, exceto aqueles optantes pelo regime do Simples Nacional, conforme a Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006.

Parágrafo único. Sujeitos passivos com operações abaixo desse limite de receita, ou optantes pelo Simples Nacional, podem optar pela inscrição voluntária no Comitê Gestor do IBS, sujeitando-se às respectivas obrigações tributárias.

Art. 11 Os consórcios e demais entidades não personificadas constituídas para centralizar as cobranças de locação emitirão nota fiscal em nome próprio e o recolhimento do IBS e da CBS será efetuado por cada consorciado proporcionalmente à sua participação.

Parágrafo único. A responsabilidade tributária pelo recolhimento do IBS e da CBS prevista no *caput* será exclusiva de cada consorciado, de modo que não haverá possibilidade de responsabilização solidária ou subsidiária dos demais consorciados pela parcela de cada um.



* C D 2 4 8 8 4 7 3 5 1 8 0

Seção V – Das Alíquotas

Art. 12 As alíquotas globais de referência, do IBS e da CBS somadas, aplicáveis às operações com bens imóveis previstas nesta lei, nos termos do art. 156-A e do art. 195, V, da Constituição Federal, serão reduzidas de forma a não excederem os seguintes percentuais totais de incidência:

- I. 3% (três por cento), para as operações previstas nos incisos III do Art. 2º;
- II. 4% (quatro por cento), para as operações previstas nos incisos I, II, IV e V do Art 2º; e
- III. 5% (cinco por cento), para as operações previstas nos incisos VI e VII do Art. 2º.

§1º As operações relativas a imóveis residenciais de interesse social terão suas alíquotas reduzidas num adicional entre 60% (sessenta por cento) e 100% (cem por cento) do previsto nos incisos I e II do caput deste artigo.

§2º As locações, arrendamentos e serviços destinados a contribuintes sujeitos ao SIMPLES Nacional estarão sujeitas à alíquota zero de CBS e IBS.

§3º Considera-se imóvel de interesse social aquele adquirido, locado, cedido ou arrendado por família cuja renda seja equivalente a até 5 (cinco) salários-mínimos *per capta*, vigentes no momento da contratação ou renovação da operação ou aquele definido por União, Estados ou Municipal no âmbito de seus respectivos programas habitacionais.

§4º Para fins do disposto no §3º, o valor de 5 (cinco) salários-mínimos poderá ser elevado em caso de comprovação por meio de estudo realizado pelo Departamento Intersindical de Estatística e Estudos Socioeconômicos (Dieese), com base no custo de vida nacional e do quanto vem a ser considerado como renda digna para assegurar o acesso à moradia e promover a dignidade habitacional da população.

§5º Os entes federativos não poderão fixar alíquota específica acima do percentual previsto nesta lei para cada uma das atividades especificadas neste artigo.

Art. 13 Nas operações com bens imóveis de que trata o art. 156-A, da Constituição Federal:

- I. o IBS incidirá à alíquota zero:
 - a) locação para fins residenciais, na forma descrita na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991;
 - b) nas locações, arrendamentos e aquisições de bens imóveis, para implantação dos projetos destinados à microgeração e minigeração de energia elétrica, inclusive na construção das plantas geradoras; ou
 - c) nas operações de arrendamento de bem imóvel relacionado com projetos



* C D 2 4 8 8 4 7 3 5 1 8 0 0

de infraestrutura, que fomentem a expansão e a qualidade da infraestrutura disponível para aumento da capacidade energética e de conectividade.

- II. a CBS, igualmente, fica reduzida à alíquota zero, nos termos do art. 195, § 16, da Constituição Federal.

§1º No caso das operações das quais trata o *caput* deste artigo, o contribuinte não terá direito a créditos dos tributos decorrentes da aquisição de insumos e bens de capital.

§2º Os termos do *caput* aplicam-se a bens imóveis, inclusive, sujeitos à plano de manejo ambiental, desde que seja assegurada a preservação integral de ao menos 50% (cinquenta por cento) da área do referido bem imóvel, sendo permitido o uso, após licenciamento dos órgãos competentes, do restante da área para projetos de infraestrutura voltados à expansão da matriz energética limpa, sem prejuízo ao exercício de serviços de outras naturezas no mesmo bem.

Capítulo IV

Dos Regimes de Tributação Específicos das Operações com Bens Imóveis

Seção I – Dos Regimes Optativos

Art. 14 Os sujeitos passivos que realizem operações com bens imóveis, previstas no art. 2º, poderão optar, a partir de 1º de janeiro de 2027, pelos seguintes regimes de tributação em relação ao IBS e à CBS:

- I. regime não cumulativo pleno;
- II. regime não cumulativo com limitação de crédito;
- III. regime cumulativo; e
- IV. regime de isenção.

§1º A opção a que se refere o *caput* poderá ser realizada:

- I. para cada operação ou empreendimento com bens imóveis, de forma irretratável enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do sujeito passivo perante os adquirentes das operações com bens imóveis, observadas as regras específicas previstas em regimes especiais relacionados a outros tributos; e
- II. anualmente, vinculando, para todo período, as operações do sujeito passivo à opção realizada.

§2º Para os sujeitos passivos que exerçam as atividades previstas nos incisos V, VI e VII do art. 2º, aplicam-se os regimes previstos nos incisos I e III do *caput*.



Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD248847351800>

Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Roberta Roma



* C D 2 4 8 8 4 7 3 5 1 8 0 LexEdit

Art. 15 Aos contribuintes optantes pelos regimes previstos no art. 14 é garantido o usufruto de forma desonerada do IBS e da CBS para a aquisição de bens de capital, que poderá ser implementado:

- I. para os optantes de regimes não-cumulativos:
 - a) Dispor do aproveitamento integral e imediato dos créditos de IBS e da CBS
 - b) Ter assegurada a devolução dos créditos acumulados em até 60 (sessenta) dias, contados a partir do requerimento pelo sujeito passivo contribuinte.
- II. para os contribuintes de todos os regimes supracitados no art. 14, cumulativos ou não, respeitadas as hipóteses adequadas, previstas nesta lei e em legislações específicas:
 - a) Diferimento;
 - b) Redução em 100% das alíquotas do IBS e da CBS.

Seção II - Do Regime Não Cumulativo Pleno

Art. 16 O sujeito passivo que, nos termos do art. 14, optar pelo regime não cumulativo pleno terá garantido o direito ao aproveitamento integral de crédito do IBS e da CBS, compensando-se os tributos devidos com o montante integral cobrado sobre todas as operações nas quais seja adquirente.

Parágrafo único. Aplicam-se às operações com bens imóveis, realizadas pelo sujeito passivo que optar por este regime, as alíquotas previstas no art. 12 desta lei.

Art. 17 O sujeito passivo que exerce as atividades previstas nos incisos V, VI e VII do art. 2º, poderá optar pelo regime não cumulativo pleno, previsto no inciso I do *caput* do art. 14, por meio do qual poderá se creditar do IBS e da CBS recolhidos na aquisição de bens, serviços, direitos e intangíveis, na forma do inciso VIII do §1º do art. 156-A da Constituição Federal, e os locatários, arrendatários ou contratantes também poderão se creditar da CBS e IBS incidentes sobre tais operações, caso estejam sujeitos ao regime geral previstos no inciso VIII do artigo 156-A da Constituição, em montante equivalente ao destacado em nota fiscal.

Art. 18 Fará jus a crédito presumido, aplicando-se às alíquotas equivalentes do IBS e da CBS devidos nas operações imobiliárias a serem realizadas, o sujeito passivo que:

- I. tiver despesas financeiras para aquisição, incorporação, construção e produção de bens imóveis;
- II. adquirir bens imóveis de não contribuintes; e



Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD248847351800>

Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Roberta Roma



* C D 2 4 8 8 4 7 3 5 1 8 *

III. realizar operações com bens imóveis concluídos, autoconstruídos e adquiridos, até 31 de dezembro de 2026.

§1º O crédito previsto no *caput* será calculado sobre o valor:

- I. das despesas financeiras contabilizadas, em relação ao inciso I; e
- II. equivalente ao registrado na matrícula do imóvel ou sobre valor contábil, prevalecendo o maior dentre os dois, em relação aos incisos II e III.

§2º Para efeito do disposto no inciso III, do *caput*, consideram-se concluídos os bens imóveis após a obtenção do auto de conclusão da obra (habite-se) ou obtenção do Termo de Verificação e Execução de Obras (TVEO).

Seção III - Do Regime Não Cumulativo Com Limitação de Crédito

Art. 19 O sujeito passivo que optar pelo regime não cumulativo com limitação de crédito terá direito à alíquota reduzida a até 50% das alíquotas previstas nos incisos I, II e III, do art. 12, com limitação da apropriação de créditos.

§1º A opção pelo regime previsto no *caput* limita a apropriação de crédito ao patamar de até 50% (cinquenta por cento) do valor do IBS e da CBS, destacados em documento fiscal.

§2º O aproveitamento e a devolução de créditos acumulados do IBS e da CBS acumulados observará os limites previstos no parágrafo anterior e ao disposto na alínea "b", inciso I, do art. 15 desta lei.

Seção IV - Do Regime de Cumulativo

Art. 20 O sujeito passivo que exerce as atividades previstas nos incisos V, VI e VII do art. 2º, poderá optar pelo regime cumulativo, previsto no inciso III do *caput* do art. 14 desta lei, por meio do qual não poderá se apropriar de créditos de IBS e da CBS e os locatários, arrendatários ou contratantes poderão se creditar da CBS e IBS incidentes sobre tais operações, caso estejam sujeitos ao regime geral previstos no inciso VIII do artigo 156-A da Constituição, em montante equivalente ao destacado em nota fiscal.

Seção V - Do Regime de Isenção

Art. 21 O sujeito passivo que optar pelo regime de isenção ficará vedado a apropriar créditos de IBS e CBS de qualquer natureza.



Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD248847351800>

Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Roberta Roma



* C D 2 4 8 8 4 7 3 5 1 8 0 *

§1º O disposto no caput será aplicado proporcionalmente ao período de opção pelo regime de isenção.

§2º É vedada a apropriação de créditos da CBS em relação a bens para os quais já foi apurada a totalidade de créditos no âmbito da Contribuição para o PIS/Pasep e da Cofins.

Seção VI - Dos Regimes Aplicáveis à Locação, Cessão, Arrendamento, Administração e Intermediação de Bem Imóvel

Art. 22 Fica garantido o direito à apuração e aproveitamento de crédito do imposto que trata o artigo 156-A e da contribuição que trata o artigo 195, V, ambos da Constituição Federal, sobre os valores pagos ou recebidos a título das operações previstas nos incisos V, VI e VII do Art. 2º, independentemente da atividade econômica desenvolvida pelo contribuinte.

Art. 23 Pessoas físicas que realizam operações previstas no inciso V do Art. 2º, dentre as quais operações nas modalidades de locação residencial e para temporada, incluindo-se as locações efetuadas via plataformas digitais, conforme previsto [Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991](#), estão sujeitas ao recolhimento da CBS e do IBS, caso as receitas obtidas de tais operações, ultrapassem o montante de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais) nos doze meses anteriores à entrada em vigor desta Lei ou relativos ao exercício anterior ao de apuração.

§1º Caso não seja ultrapassado o limite estabelecido no *caput*, as operações realizadas estão isentas da CBS e do IBS

§ 2º O contribuinte deverá registrar-se diante do Comitê Gestor a partir do exercício seguinte ao que alcançou o limite estabelecido no *caput*.

§ 3º Na hipótese de que trata o *caput*, fica dispensada a inscrição no Comitê Gestor do IBS e a emissão de nota fiscal eletrônica, a qual será substituída por recibo emitido em decorrência dessas operações.

§ 4º O recibo de que trata o parágrafo anterior deve conter os seguintes dados da operação de locação:

- a) Dados do locador e locatário;
- b) Período do aluguel;
- c) Data da ocorrência da operação;
- d) Forma e data de pagamento;
- e) Valor da operação.



Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD248847351800>

Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Roberta Roma



* C D 2 4 8 8 4 7 3 5 1 8 0 0 *
LexEdit

Art. 24 Além das disposições do Art. 22, pessoas físicas sujeitas à alíquota reduzida poderão apropriar-se de créditos decorrentes de despesas com o imóvel locado, incluindo, mas não limitando-se a, compra de mobílias, materiais e serviços contratados para a manutenção, conservação, e restauração do imóvel, observados os termos do art. 15 desta lei.

Capítulo V

Do Período de Transição

Art. 25 A transição do IBS e da CBS atenderá aos critérios estabelecidos nesta Seção e, naquilo que for aplicável, o disposto nos arts. 125 a 133 das Disposições Transitórias da Constituição Federal.

Art. 26 O regime especial de tributação aplicável às incorporações imobiliárias, previsto na Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, será aplicável ao imposto previsto no artigo 156-A e à contribuição do artigo 195, V, ambos da Constituição Federal, na mesma proporção e alíquotas previstos atualmente para o art. 195, I, b, IV e V, e o art. 239, englobando, ainda, o tributo previsto no art. 156, III, ambos da Constituição Federal na fase de transição da tributação sobre o consumo prevista na Emenda Constitucional nº 132, de 20 de dezembro de 2023.

Art. 27 Bens imóveis cuja finalidade seja assegurar o desenvolvimento e a dignidade habitacional, bem como a expansão de novos centros urbanos, em especial, nos termos da Lei nº 14.620 de 2023, a carga tributária total não será superior a um por cento da receita mensal recebida, até a data de 31 de dezembro de 2028.

Parágrafo único. A partir de 1º de janeiro de 2029, aplicar-se-á a redução de alíquota prevista no §1º do Art. 12 desta Lei.

Art. 28 Os créditos da Contribuição para o PIS/Pasep e da Cofins, inclusive presumidos, inclusive os não apropriados ou não utilizados até o dia imediatamente anterior à data em que esta Lei Complementar entrar em vigor:

- I. permanecerão válidos e utilizáveis para fins de compensação com a CBS, onde o saldo de créditos será compensado ou resarcido na fluência do prazo de transição da CBS;
- II. deverão permanecer registrados na escrituração fiscal da pessoa jurídica com a mesma segregação exigida pela legislação anterior à entrada em vigor desta Lei Complementar referente às contribuições mencionadas no caput e deverão ser segregados em relação aos créditos da CBS;



Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD248847351800>

Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Roberta Roma



* C D 2 4 8 8 4 7 3 5 1 8 0 0 LexEdit

- III. poderão ser compensados com quaisquer tributos administrados pela Receita Federal do Brasil; e
- IV. poderão ser resarcidos ou transferidos a terceiros, caso não seja possível a compensação.

§1º O disposto neste artigo alcança os saldos credores cujos aproveitamento ou ressarcimento sejam admitidos pela legislação em vigor em 31 de dezembro de 2026 e que tenham sido homologados pela União, observadas as seguintes diretrizes:

- I. apresentado o pedido de homologação, a União deverá se pronunciar no prazo de 60 (sessenta) dias;
- II. na ausência de resposta ao pedido de homologação no prazo a que se refere o inciso I deste parágrafo, os respectivos saldos credores serão considerados homologados.

§2º Aplica-se o disposto neste artigo também aos créditos reconhecidos após o prazo previsto no caput.

§3º A partir de 2027, os saldos credores serão atualizados pelo IPCA ou por outro índice que venha a substituí-lo.

Art. 29 Os créditos da Contribuição para o PIS/Pasep e da Cofins que, até o dia imediatamente anterior à data em que esta Lei Complementar entrar em vigor, estiverem sendo apropriados com base na depreciação, amortização ou quota mensal de valor, deverão permanecer sendo apropriados, sem qualquer necessidade de homologação prévia, na forma prevista:

- I. no inciso III do §1º do art. 3º da Lei nº 10.637, de 2002;
- II. no inciso III do §1º, nos §14º, §16º, e §29º, todos do art. 3º da Lei nº 10.833, de 2003;
- III. no §4º e no §7º do art. 15 da Lei nº 10.865, de 30 de abril de 2004; e
- IV. no art. 6º da Lei nº 11.488, de 2007

§1º A apropriação do crédito que trata o caput ficará sujeita às correlatas legislações da Contribuição para o PIS/Pasep e da Cofins anteriores à entrada em vigor desta Lei Complementar, exceto em relação à alíquota, que será atualizada para refletir o montante do CBS/IBS.

§2º Uma vez apropriados, os saldos credores serão atualizados pelo IPCA ou por outro índice que venha a substituí-lo.

Art. 30 Para contratos relativos às operações de locação e arrendamento de bens imóveis, nos termos do art. 10, II da Emenda Constitucional nº 132 de 2023, firmados até o dia imediatamente anterior à entrada em vigor desta Lei Complementar, aplica-se o



disposto no art. 7º, sem as restrições da Lei nº 8.245, de 1991, à revisão do valor do aluguel para fins de aplicação do novo regime tributário.

Art. 31 Conforme as disposições transitórias da Constituição Federal, a cobrança do IBS e da CBS ocorrerá da seguinte maneira:

- I. a partir de 1º de janeiro de 2026:
 - a) O IBS será cobrado à alíquota estadual de 0,1% (um décimo por cento)
 - b) A CBS será cobrada à alíquota de 0,9% (nove décimos por cento).
- II. entre 1º de janeiro de 2027 e 31 de dezembro de 2028:
 - a) O IBS será cobrado à alíquota estadual de 0,05% (cinco centésimos por cento) e à alíquota municipal de 0,05% (cinco centésimos por cento).
 - b) A alíquota da CBS será reduzida em 0,1 (um décimo) ponto percentual.

§1º O montante recolhido na forma do inciso I do caput será compensado com o valor devido das contribuições previstas no art. 195, inciso I, alínea "b", e inciso IV, e da contribuição para o Programa de Integração Social a que se refere o art. 239, ambos da Constituição Federal.

§2º Caso o contribuinte não possua débitos suficientes para efetuar a compensação de que trata o §1º, o valor recolhido poderá ser compensado com qualquer outro tributo federal ou ser resarcido em até 60 (sessenta) dias, mediante requerimento.

Art. 32 A partir 1º de janeiro de 2027:

- I. a CBS será cobrada nos termos dos regimes previstos nesta lei;
- II. serão extintas as contribuições previstas no art. 195, I, "b", e IV, e a contribuição para o Programa de Integração Social de que trata o art. 239, todos da Constituição Federal, desde que instituída a CBS; e
- III. os sujeitos passivos que realizarem operações com bens imóveis terão direito a apropriação de crédito presumido equivalente à aplicação da alíquota da CBS definida conforme o artigo 8º sobre o valor dos custos já incorridos e contabilizados de bens constantes em seu ativo até 31 de dezembro de 2026.

Parágrafo único. De forma a assegurar o desenvolvimento de infraestrutura, desenvolvimento habitacional, bem como desonerar as atividades de operações com bens imóveis no âmbito urbano e rural, o início da vigência e cobrança do imposto seletivo, previsto no art. 153, VIII, da Constituição Federal não incidirá, sob hipótese alguma, nas atividades previstas no Art. 2º desta lei, nem mesmo na aquisição de bens de capital e insumos para a sua consecução.

Art. 33 A partir de 1º de janeiro de 2029:



Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD248847351800>

Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Roberta Roma



* C D 2 4 8 8 4 7 3 5 1 8 0 *

- I. o imposto sobre serviços de qualquer natureza, previsto no inciso III do art. 156, da Constituição Federal, incidente sobre as operações com bens imóveis, fica integralmente extinto;
- II. o IBS sobre as operações com bens imóveis será cobrado integralmente nos termos dos regimes previstos nesta lei;
- III. os sujeitos passivos que realizarem operações com bens imóveis terão direito a crédito presumido do IBS equivalente aos impostos sobre previstos nos arts. 155, II, e 156, III, da Constituição Federal, destacados em documento fiscal, relativos às suas aquisições; e
- IV. os sujeitos passivos que realizem operações com bens imóveis terão direito a apropriação de crédito presumido equivalente à aplicação da alíquota do IBS definida conforme o artigo 8º sobre o valor dos custos já incorridos e contabilizados de bens constantes em seu ativo até 31 de dezembro de 2028.

§1º Serão consideradas aquisições para efeito do inciso III, todas as contratações realizadas pelo sujeito passivo oneradas pelos impostos previstos nos arts. 155, II, e 156, III, da Constituição Federal.

§2º A apropriação dos créditos presumidos do imposto previsto no *caput* não impede o aproveitamento de créditos na forma desta lei.

§3º Os créditos presumidos previstos no *caput*, apropriados antes de 1º janeiro de 2033, poderão ser integralmente utilizados após essa data.

Capítulo VI

Outras Disposições

Seção I – Da Não incidência do ITBI

Art. 34 As operações com bens imóveis não estão sujeitas à incidência do imposto previsto no art. 156, inciso II, da Constituição Federal quando sujeitas ao IBS.

Seção II – Da Não Inclusão dos Créditos Presumidos na Base de Cálculo do IRPJ e da CSLL

Art. 35 Os créditos presumidos previstos nesta lei, relativos ao IBS e CBS não serão considerados como receita nos termos do artigo 12 do Decreto-Lei nº 1.598/1977, tampouco serão computados na determinação do lucro real previsto no art. 6º do Decreto-Lei nº 1.598/1977, assim como na base de cálculos dos próprios tributos.

Seção III – Dos Bens de Capital



* C D 2 4 8 8 4 7 3 5 1 8 0 * LexEdit

Art. 36 As aquisições, cessões, locações e arrendamento de bens de capital relativas a operações com bens imóveis terão as alíquotas do IBS e da CBS reduzidas em 100% (cem por cento).

§1º A aplicação do previsto no caput não ensejará a obrigação dos fornecedores dos bens de capital de realizar o estorno dos créditos relativos às operações anteriores.

§2º São considerados bens de capital:

- I. todos os bens imóveis destinados à produção de atividades tributadas pelo IBS e pela CBS; e
- II. todas as máquinas, equipamentos, materiais de construção, aparelhos, produtos, direitos e serviços empregados, consumidos ou aplicados na implantação e execução de obras, abrangendo a implantação, ampliação, modernização, restauração, reforma, melhoramento, conservação e manutenção de bens imóveis destinados à produção de atividades tributadas pela CBS e pelo IBS.

Capítulo VII

Disposições Finais

Art. 37 Todos os valores de receita mencionados nesta Lei Complementar, aos quais se aplicam as diferentes alíquotas e regimes tributários, serão anualmente atualizados e corrigidos com base no índice oficial de inflação, conforme determinado pelo órgão competente do Governo Federal.

Parágrafo único. A atualização anual dos valores de receita estabelecidos por esta Lei Complementar não interfere no uso de índices de correção monetária, índices de inflação, ou qualquer outro mecanismo de atualização de valores aplicados em contratos de locação, por temporada ou não, ou em qualquer outro contrato que se refira a bens imóveis.

Art. 38 A Receita Federal do Brasil e o Comitê Gestor do Imposto sobre Bens e Serviços deverão regulamentar, em até 120 (cento e vinte dias) após a promulgação desta lei.

Art. 39 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação



Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD248847351800>

Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Roberta Roma



* C D 2 4 8 8 4 7 3 5 1 8 0 0 *
ExEdit

JUSTIFICAÇÃO

Este Projeto de Lei Complementar estabelece regimes de tributação específicos para operações com bens imóveis, alinhando-se às disposições da Contribuição Sobre Bens e Serviços (CBS) e do Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), conforme delineado nos artigos 149-B, 156-A e 195, inciso V e §15, da Constituição Federal. Esta proposta destina-se a regular detalhadamente as referidas operações, podendo prever a modificação de alíquotas, regras de creditamento, bases de cálculo e a aplicação do princípio da não cumulatividade, assegurando a consistência destas normas aplicáveis tanto à CBS quanto ao IBS. A iniciativa legislativa responde às necessidades impostas pelas mudanças econômicas e sociais no mercado imobiliário brasileiro, com o intuito de harmonizar a tributação em atividades fundamentais como construção, incorporação imobiliária, parcelamento de solo, alienação, locação, cessão, arrendamento, administração e intermediação de bens imóveis.

Impulsionado pela promulgação da Emenda Constitucional nº 132 de 2023, é uma iniciativa estratégica para adaptar o Sistema Tributário Nacional às dinâmicas da era atual. Ele destaca o papel crucial dos bens imóveis no desenvolvimento estrutural e econômico do país, integrando-se perfeitamente aos princípios da recente reforma tributária. O propósito é aprimorar a eficiência dos processos tributários e expandir a capacidade do Brasil de desenvolver infraestruturas fundamentais, otimizar a gestão territorial e impulsionar o crescimento urbano e habitacional de maneira integrada e inclusiva.

Focando no desenvolvimento econômico e na atenuação dos déficits estruturais, habitacionais e a necessidade de promover efetivamente a regularização fundiária, tanto em áreas urbanas quanto rurais, este projeto transcende a mera simplificação tributária. Projetado para oferecer segurança jurídica e garantir uma tributação justa nas operações abordadas, reflete uma visão abrangente e integrativa, alinhando políticas públicas para enfrentar desafios atuais e futuros e garantir que a reforma tributária contribua efetivamente para o bem-estar e progresso da sociedade brasileira, considerando a importância dos bens imóveis para pessoas físicas ou jurídicas, residentes no campo ou na cidade, empreendedores e até indivíduos em condição de vulnerabilidade.

Este projeto é fundamentado pelas normativas fiscais implementadas na maioria dos estados-membros da União Europeia e em outros países que, juntos, representam dois terços das nações cujos sistemas tributários baseados no Imposto sobre Valor Agregado (IVA) serviram como referência para a reforma que propomos. A adoção de regimes similares nesses países demonstrou resultar em um aumento significativo das receitas e da eficiência operacional, oferecendo um sólido embasamento para nossa proposta e confirmando sua adequação tanto à realidade nacional quanto às práticas internacionais bem-sucedidas no tratamento fiscal de operações com bens imóveis. Nos



países onde o IVA é uma prática consolidada, as transações imobiliárias são regulamentadas por regimes fiscais específicos que muitas vezes incluem isenções ou alíquotas reduzidas. Essas medidas reconhecem a natureza única dos bens imóveis e o impacto significativo que a construção e o desenvolvimento imobiliário exercem na economia, reforçando a relevância de nossa abordagem para modernizar a tributação no Brasil de modo compatível com padrões internacionais.

Tratando diretamente sobre a redação proposta, o primeiro capítulo estabelece os fundamentos do regime tributário para operações com bens imóveis, garantindo que todas as atividades associadas sejam consideradas. Esta abordagem reflete a necessidade de um sistema que reconheça a complexidade das operações imobiliárias e que assegure uma tributação justa e eficaz, facilitando a transparência e o *compliance* tributários.

No que tange às condições de incidência e não incidência do IBS e da CBS, o texto especifica quais operações imobiliárias estarão sujeitas à tributação e quais serão isentas. A isenção de certas operações, como a usucapião e as transferências decorrentes de sucessão, busca reduzir encargos desnecessários sobre transações não comerciais, incentivando assim a regularização fundiária e a transmissão eficiente de propriedades.

O terceiro capítulo estabelece as bases para a incidência e a natureza do fato gerador do IBS e da CBS nas operações com bens imóveis. Este capítulo é dividido em seções que detalham os momentos e locais de ocorrência do fato gerador, a base de cálculo para a tributação, e as alíquotas aplicáveis, considerando o contexto específico de cada tipo de operação imobiliária.

Sugere-se que o fato gerador ocorra no momento do recebimento efetivo do valor da operação, seja este total ou parcial. A adoção de um modelo que contemple o regime de caixa é crucial para empresas que operam com fluxos de caixa diferenciados, uma característica comum no setor imobiliário onde os pagamentos frequentemente são realizados em parcelas ao longo do tempo. Igualmente, define-se que o local de ocorrência do fato gerador seja o local onde o bem imóvel está situado. Se um imóvel estiver localizado em mais de um município ou estado, o fato gerador será considerado ocorrido proporcionalmente em cada localidade. Tal disposição é fundamental para assegurar a justa distribuição tributária entre diferentes jurisdições fiscais e garantir uma alocação equitativa dos recursos tributários.

A definição da base de cálculo para o Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) e a Contribuição Sobre Bens e Serviços (CBS) em operações imobiliárias é um elemento crucial na estruturação do regime tributário proposto. O valor total da operação com bem



imóvel, conforme estabelecido no Art. 2º desta lei, serve como base para a tributação. Contudo, para garantir que esta base reflita precisamente o valor econômico da transação e evitar a oneração excessiva, certos itens são excluídos desta base de cálculo.

Primeiramente, excluem-se os valores do IBS e da CBS que incidem sobre a operação, prevenindo assim a tributação em cascata e reforçando o previsto no inciso IX, §1, do art. 156-A e no §17 do Art. 195, ambos da Constituição Federal. Adicionalmente, os créditos presumidos que o contribuinte possa ter e o valor do terreno sem infraestrutura são igualmente excluídos, reconhecendo que terrenos sem melhorias fundamentais não devem ser tributados no mesmo patamar que propriedades plenamente desenvolvidas.

Importante destacar também a exclusão das contrapartidas financeiras pagas a entidades públicas em resposta a exigências urbanísticas ou ambientais, pois estes pagamentos, sendo frequentemente obrigações legais para a execução de projetos, não refletem um ganho econômico tributável. Ademais, receitas financeiras e variações monetárias resultantes das operações imobiliárias são excluídas da base de cálculo, visto que esses valores podem variar devido a fatores externos, como flutuações de mercado ou taxas de juros.

Finalmente, outros tributos especificados pela Constituição que incidam sobre a operação, assim como taxas condominiais e prêmios de seguro contra incêndios, também não são incluídos na base de cálculo. Estas exclusões asseguram que a base de cálculo do IBS e da CBS alinhe-se de maneira justa e eficaz ao valor real das transações imobiliárias, demonstrando um compromisso com a justiça fiscal e a precisão econômica.

A definição de alíquotas dentro desta proposta é minuciosa e estratégica, baseada em análises setoriais que determinam a carga tributária ideal para as operações com bens imóveis, variando entre 1% e 8%, dependendo da natureza da atividade e do público consumidor. Esta variação reflete um entendimento profundo das necessidades econômicas e sociais associadas a diferentes tipos de operações imobiliárias, assegurando que as alíquotas sejam condizentes com a realidade econômica do país.

Neste contexto, o Capítulo III define alíquotas cuidadosamente calibradas, que refletem a diversidade e a importância econômica das atividades abrangidas. Operações de parcelamento do solo, que são essenciais para o desenvolvimento urbano e rural, são tributadas a uma alíquota reduzida de 3%. Em contraste, as alíquotas para construção, incorporação imobiliária, alienação e locação são estabelecidas em 4%, equilibrando a necessidade de arrecadação fiscal com o estímulo a atividades de alto impacto econômico e social. Adicionalmente, as atividades de administração e intermediação de



Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD248847351800>

Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Roberta Roma



* C D 2 4 8 4 7 3 5 1 8 0 0 LexEdit

bens imóveis, que desempenham papéis cruciais na gestão eficiente dos bens imóveis, estão sujeitas a uma alíquota de 5%.

A graduação de alíquotas proposta busca apoiar e incentivar práticas que promovam o desenvolvimento habitacional e urbano, evidenciado pelas reduções e isenções específicas concedidas a operações relacionadas a imóveis de interesse social ou a projetos de infraestrutura. Tais operações podem ser tributadas com alíquotas reduzidas ou até mesmo isentas, refletindo o compromisso do projeto em alinhar a tributação com objetivos mais amplos de bem-estar social e crescimento econômico.

Essa estrutura de alíquotas é cuidadosamente projetada para ser justa e alinhar-se com práticas internacionais avançadas, apoiando setores cruciais para a economia. Isso é notavelmente evidente no setor de construção e incorporação, que representa uma parcela significativa da força econômica do país: 15,2% dos novos empregos formais criados este ano, além de contribuir com 9% dos impostos recolhidos e impactar diretamente 97 atividades econômicas. A relevância desse setor enfatiza sua posição central no projeto de lei e destaca o compromisso em promover atividades fundamentais para o desenvolvimento nacional. Ressalta-se que, ao destacar esse setor, estamos considerando apenas uma fração dos muitos setores envolvidos nas operações com bens imóveis contempladas neste projeto.

A fixação de alíquotas máximas de 5% para as operações com bens imóveis reflete uma análise econômica perspicaz, buscando um equilíbrio ideal entre as taxas tributárias e a receita governamental. Ora, sabemos que alíquotas excessivamente elevadas podem desencorajar a atividade econômica, enquanto taxas muito baixas podem não ser suficientes para gerar a receita necessária. Contudo, em um setor caracterizado por transações de longa duração e a alta longevidade dos bens envolvidos, alíquotas reduzidas incentivam investimentos substanciais. Desta forma, invariavelmente tendemos a ter como resultado a facilitação de novas operações, novas construções e projetos, maiores oportunidades de geração de empregos e, por conseguinte, maior arrecadação tributária ao longo do tempo.

Neste contexto, optar por alíquotas mais baixas é uma estratégia deliberada para estimular o crescimento, reduzindo o impacto fiscal imediato sobre investidores, empreendedores e outros contribuintes. Essa abordagem não apenas facilita a execução de um maior número de projetos de construção e desenvolvimento imobiliário, entre outras operações com bens imóveis, mas também desencadeia uma série de benefícios econômicos substanciais. O modelo proposto fomenta a demanda em setores diretamente e indiretamente ligados às atividades econômicas dessas operações, abrangendo desde a fabricação de materiais até serviços especializados como engenharia e arquitetura. Isso resulta na expansão da base econômica e no aumento da receita tributária futura.



Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD248847351800>

Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Roberta Roma



* C D 2 4 8 8 4 7 3 5 1 8 0 0 LexEdit

Estamos aqui promovendo a chance deste parlamento escolher por estratégia para fomentar o desenvolvimento de infraestrutura de forma abrangente, incluindo a construção de habitações acessíveis e a revitalização de centros urbanos, essencial na conjuntura atual. É fundamental reconhecer que tais iniciativas não só catalisam crescimento direto, mas também impulsionam benefícios secundários significativos em setores relacionados, expandindo o potencial econômico e a arrecadação fiscal a longo prazo.

De forma didática, consideremos o exemplo da construção de moradias: essa atividade não apenas emprega construtores, mas também movimenta o mercado de insumos como tijolos, além de demandar serviços de eletricistas e encanadores, entre outros. O salário desses trabalhadores reverbera pela economia, pois é reinvestido em consumo, ampliando o número de empregos nos mais diversos setores e, consequentemente, aumentando a base de contribuintes e a receita tributária, mesmo sob um regime tributário com impostos baixos.

Além disso, as alíquotas diferenciadas — 3% para parcelamento do solo, 4% para construção e incorporação, e 5% para administração e intermediação — consideram o impacto distinto dessas atividades no desenvolvimento urbano e habitacional. Operações ligadas a imóveis de interesse social ou projetos de infraestrutura podem usufruir de isenções ou reduções adicionais, integrando a tributação aos objetivos mais amplos de bem-estar social.

A possibilidade de escolher entre quatro regimes tributários distintos a partir de 1º de janeiro de 2027 — regime não cumulativo pleno, regime não cumulativo com limitação de crédito, regime cumulativo e regime de isenção — permite a adaptação da tributação às especificidades de cada negócio, minimizando distorções econômicas. Essa escolha, que pode ser feita por operação, empreendimento ou anualmente de maneira irretratável, é um reflexo da necessidade de alinhar a política tributária com a realidade econômica e social específica de cada contribuinte.

Este projeto não apenas enxerga a política tributária sob uma ótica de longo prazo mas também comprehende a importância estratégica de estimular o enorme potencial de crescimento dos setores econômicos envolvidos, criando um ciclo virtuoso de desenvolvimento econômico e expansão da base tributável. Dessa forma, busca-se estabelecer um ambiente propício ao florescimento de negócios, expandindo oportunidades e fomentando um avanço equitativo na sociedade brasileira. Ao definir regimes de tributação específicos para diversas operações, esta proposta legislativa amplia a flexibilidade e a eficiência fiscal, essenciais dada a amplitude das atividades e



Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD248847351800>

Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Roberta Roma



* C D 2 4 8 8 4 7 3 5 1 8 0 0 *
LexEdit

a diversidade dos participantes no mercado — desde idosos que complementam a renda com aluguéis de temporada até grandes grupos empresariais do ramo.

A possibilidade de escolher entre quatro regimes tributários distintos a partir de 1º de janeiro de 2027 — regime não cumulativo pleno, regime não cumulativo com limitação de crédito, regime cumulativo e regime de isenção — permite a adaptação da tributação às especificidades de cada negócio, minimizando distorções econômicas. Essa escolha, que pode ser feita por operação, empreendimento ou anualmente de maneira irretratável, é um reflexo da necessidade de alinhar a política tributária com a realidade econômica e social específica de cada contribuinte.

Neste contexto, vale abordar como o papel das operações de locação de bens imóveis, tanto residenciais quanto por temporada, tem se tornado cada vez mais relevante para a formação da renda domiciliar no Brasil. Com a expansão do turismo e o uso crescente de plataformas digitais, essas atividades têm impulsionado significativamente a economia nacional graças às alternativas geradas a partir de ativos e recursos imobiliários subutilizados. De acordo com um estudo da Oxford Economics, as receitas em operações de locação de bens imóveis geradas através de plataformas digitais representaram 5,6% de toda a atividade turística no País em 2021, acrescendo diretamente 1,9 bilhão de dólares do PIB nacional e 101 mil empregos no Brasil, gerando 1,1 bilhão de dólares em remunerações, salários e outros.

Os impactos positivos das operações de locação de bens imóveis colaborativa se estendem a diversos grupos da população brasileira, e oferecem oportunidades e benefícios para locadores, locatários e todo o ecossistema econômico do País. Em que pese o contínuo crescimento dessas atividades demande uma maior regulamentação em nível nacional, regional e local, é fundamental que as autoridades públicas considerem as particularidades dessas operações para que o novo sistema tributário não gere consequências indesejadas para a expansão do setor de locação imobiliária, especialmente considerando que a maior parte de seus atuantes são pessoas físicas ou microempreendedores individuais.

No posicionamento histórico do Supremo Tribunal Federal (STF), a locação foi considerada como a mera disponibilização de um bem que não demanda esforço humano mensurável, e, portanto, não detém natureza jurídica de serviço passível de incidência do Imposto sobre Serviços (ISS). Igualmente, não haveria uma transferência jurídica de propriedade que pudesse atrair o Imposto sobre a Circulação de Mercadorias e Serviços (ICMS). Para além deste posicionamento da suprema corte, os locadores de imóveis por temporada não se qualificavam como contribuintes dos tributos indiretos, sendo responsáveis apenas pelo recolhimento do Imposto de Renda (IR), conforme a sistemática aplicável, sobre os rendimentos auferidos com os aluguéis, e do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU).



Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD248847351800>

Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Roberta Roma



* C D 2 4 8 8 4 7 3 5 1 8 0 0 *
LexEdit

Entretanto, com as novas regras estabelecidas pela Emenda Constitucional nº 132, locações por temporada começaram a ser tributadas pelo CBS e pelo IBS, o que poderia dobrar a carga tributária sobre os locadores, de 27,5% para algo entre 54,5% e 61%. Esse aumento substancial na tributação poderá ensejar consequências indesejadas ao País, e que contradizem os propósitos de desenvolvimento econômico nacional delineados pela reforma tributária dos tributos indiretos. Em especial, a aplicação do regime regular do IBS às locações de bens imóveis por temporada inevitavelmente ocasionará:

1. A diminuição da renda de pessoas físicas que dependem dos valores arrecadados com as locações para garantir a sua subsistência familiar através da completação de renda resultante desta atividade, além dos terceiros que são empregados no setor;
2. Pessoas físicas que hoje operam locação de bens imóveis através de plataformas digitais poderão deixar de fazê-lo, causando o aumento da informalidade nos aluguéis com vistas a evadir os tributos devidos, o que não apenas gera perdas arrecadatórias como também prejudica os controles da Administração Pública necessários para direcionar as políticas públicas;
3. O desalinhamento do Brasil às práticas tributárias internacionais, dado que a maior parte dos Países que adotam modelos de Imposto sobre o Valor Agregado (IVA) preveem a isenção ou a alíquota zero e reduzida para as locações residenciais, e alíquotas reduzidas nas operações de locação por temporada, que observem determinado limite financeiro anual, como é o caso do Reino Unido, Irlanda, França e Espanha.

Por isso, entendemos necessária a adoção de regime específico de tributação para operações de locação de bens imóveis por temporada realizadas por pessoas físicas, garantindo um tratamento simplificado em relação à CBS e ao IBS.

Com base no cenário exposto acima, a presente proposta especifica as obrigações dos sujeitos passivos do IBS quanto à inscrição cadastral no Comitê Gestor do IBS e consequente recolhimento da CBS e do IBS, sendo essas obrigações facultativas nos casos em que a pessoa física ou jurídica que realiza as operações tenha auferido receita em valor igual ou inferior ao montante de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais). Esses dispositivos têm por objetivo prestigiar a eficiência tributária nas situações que envolvem sujeitos passivos que praticam as operações inseridas no



* C D 2 4 8 8 4 7 3 5 1 8 0 0 *
TEXEdit

campo de incidência da CBS e do IBS em valores abaixo desse limite anual, evitando que incorram em custos de conformidade que seriam desproporcionais às suas receitas auferidas, embora ainda tenham a faculdade de efetuar a inscrição.

Levando em conta as particularidades do mercado imobiliário, especialmente no que tange às locações realizadas por pessoas físicas, por temporada ou de longo prazo, inclusive por meio de plataformas digitais, este projeto introduz um regime tributário diferenciado, composto por duas medidas fundamentais: primeiramente, a isenção da Contribuição Sobre Bens e Serviços (CBS) e do Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) para receitas anuais inferiores a R\$ 400.000,00, aliviando a carga fiscal para os pequenos locadores e estimulando a legalidade das operações; em segundo lugar, para operações que superem este limiar de receita, propõe-se uma alíquota reduzida com a possibilidade de dedução de créditos fiscais vinculados aos custos com a manutenção, conservação e melhorias do imóvel locado. Tais medidas visam não só a sustentabilidade das atividades de locação, mas também reconhecem os investimentos necessários para a preservação e valorização do patrimônio envolvido.

Os regimes tributários propostos, tanto os não cumulativos — plenos e com limitação de crédito — quanto o cumulativo e o de isenção, sãometiculosamente projetados para promover eficiência fiscal através da otimização do aproveitamento de créditos de IBS e CBS. Esta abordagem reduz a carga tributária sobre a cadeia de produção, incentivando o crescimento das operações e o desenvolvimento de novos empreendimentos. O regime cumulativo, simplificando a tributação e eliminando a necessidade de acompanhamento de créditos, revela-se particularmente benéfico para pequenos e médios empreendedores. Em contraste, o regime de isenção, ao eliminar a incidência tributária sobre operações selecionadas, facilita significativamente atividades de menor escala ou de alto valor social.

Essa diferenciação nos regimes permite uma adaptação flexível às diversas necessidades dos contribuintes, potencializando investimentos em infraestrutura e em desenvolvimento imobiliário. Simultaneamente, proporciona isenção ou desoneração total em atividades estratégicas como a habitação social e projetos de infraestrutura, vital para o avanço social e econômico. A introdução de um regime tributário específico para as locações, com olhar especial aos proprietários que sejam pessoas físicas, é uma medida essencial, projetada para harmonizar a tributação brasileira com práticas internacionais, estimulando o crescimento do turismo e das rendas familiares.

Este projeto de lei complementar busca configurar-se como um marco regulatório robusto, adaptado às dinâmicas de um mercado imobiliário que está em constante transformação. A legislação é cuidadosamente elaborada para facilitar uma transição suave para os novos regimes tributários, munindo os contribuintes com as ferramentas necessárias para uma adaptação tributária e uma relação com o fisco que se desenvolva



* C D 2 4 8 8 4 7 3 5 1 8 0 0 TexEdit

de forma segura e eficaz. Esta fase de transição é crucial para garantir a conformidade e a continuidade das operações, mitigando qualquer desafio inesperado.

Ao definir claramente as disposições finais e as regulamentações de transição, o projeto assegura que todos os participantes do mercado — de pequenos empresários a grandes corporações — possam navegar pelas mudanças com confiança. A legislação estabelece um ambiente fiscal claro e equitativo, incentivando investimentos e operações cruciais para o desenvolvimento sustentável e o bem-estar social do país.

Este projeto, em sua essência, é uma extensão prática da Emenda Constitucional nº 132, visando otimizar seu impacto ao abordar de forma criteriosa as operações que trata. Com uma estrutura que favorece a clareza nas transações, a eficácia na arrecadação e a vitalidade do setor imobiliário, ele é desenhado para ser um catalisador do crescimento econômico e do desenvolvimento sustentável. Ao promover melhorias no ambiente de negócios e ao colocar o foco na dinâmica operacional dos contribuintes, este projeto não apenas segue, mas busca amplificar os objetivos da referida emenda, impulsionando o país rumo a um cenário de maior dinamismo econômico.

Em vista disso, conclamo os ilustres membros desta casa a considerar com diligência a relevância deste projeto de lei complementar, que se apresenta como um marco essencial para a adaptação do nosso sistema tributário às exigências atuais. A sua adoção representa um comprometimento com a eficiência e o fortalecimento econômico nacional. Com efeito, peço que recebam esta proposta com o reconhecimento de sua capacidade para inaugurar uma nova fase de robustez fiscal e prosperidade para o Brasil, e que juntos possamos avançar para concretizar essa visão.

Sala de Sessões, em 17 de abril de 2024

Deputada Roberta Roma
(PL/BA)



Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD248847351800>
Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Roberta Roma



* C D 2 4 8 8 4 7 3 5 1 8 0 *