



CONGRESSO NACIONAL

**Deputado Federal WELITON PRADO**

Presidente da Comissão Especial de Combate ao Câncer no Brasil

Presidente da CPD - Defesa dos Direitos das Pessoas com Deficiência

Apresentação: 09/07/2024 18:49:51.470 - PLEN  
EMP 345 => PLP 68/2024

EMP n.345

## PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR nº 68, de 2024

Institui o Imposto sobre Bens e Serviços - IBS, a Contribuição Social sobre Bens e Serviços - CBS e o Imposto Seletivo – IS e dá outras providências.

### EMENDA DE PLENÁRIO Nº AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR 68/2024

Acrescente-se os seguintes artigos ao Projeto de Lei Complementar nº 68, de 2024:

“Art. 245-B. 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 ao mês;
- b) realize mais de dez operações em um mesmo ano-calendário e;
- c) o imóvel seja destinado ao uso comercial.

(ii) Na alienação, cumulativamente:

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

“Art. 269-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 e que não admitam negociação de valor de aluguel, como *built to suit*, *sales and lease back* e similares, 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.

Parágrafo Único: As alíquotas do IBS e da CBS relativas às operações de que

a o *caput* totalizam 3,65% da receita bruta recebida, sendo considerado 1,21% como *inete Brasília*: Praça dos Três Poderes, Câmara dos Deputados, Gab. 250, Anexo IV, CEP 70160-900  
E-mail: dep.welitonprado@camara.leg.br, Fone: (61) 3215 5250, (61) 998376720 (zap)

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD248948936200>

Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Weliton Prado





CONGRESSO NACIONAL

**Deputado Federal WELITON PRADO**

Presidente da Comissão Especial de Combate ao Câncer no Brasil

Presidente da CPD - Defesa dos Direitos das Pessoas com Deficiência

Apresentação: 09/07/2024 18:49:51.470 - PLEN  
EMP 345 => PLP 68/2024

EMP n.345

CBS e 2,44% de IBS;”

Dê-se ao parágrafo único do art. 246 do Projeto de Lei Complementar nº 68, de 2024 a seguinte redação:

“Art. 246. (...)

Parágrafo único. Para fins do disposto no *caput*, entende-se que o bem imóvel é utilizado de forma preponderante pela pessoa física quando cumprir os requisitos previstos no art. 245-B.”

Dê-se ao inciso III do art. 248 do Projeto de Lei Complementar nº 68, de 2024 a seguinte redação:

“Art. 248. (...)

III - na locação, administração da locação, cessão onerosa ou arrendamento de bem imóvel, no momento do pagamento.”

Acrescente-se os seguintes parágrafos ao art. 249 do Projeto de Lei Complementar nº 68, de 2024:

“Art. 249. (...)

§ 4º Os valores previstos nos incisos I e II do § 2º relativos a imóveis vacantes podem ser utilizados para abatimento do valor da locação, cessão onerosa ou arrendamento de outros bens imóveis não vacantes da mesma pessoa jurídica.

§ 5º Na hipótese prevista no § 4º, se a pessoa jurídica não possuir outros imóveis ou se todos estiverem vacantes, os valores previstos nos incisos I e II do § 2º podem ser mantidos em conta gráfica para abatimento do valor da locação, cessão onerosa ou arrendamento de bens imóveis em períodos posteriores.”

Dê-se aos artigos 255, 256 e 258 do Projeto de Lei Complementar nº 68, de 2024 a seguinte redação:

“Art. 255. Na operação de 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\$ 500,00 (quinhentos reais) por bem imóvel, até o limite do valor da base de

culo.”

inete Brasília: Praça dos Três Poderes, Câmara dos Deputados, Gab. 250, Anexo IV, CEP 70160-900

E-mail: dep.welitonprado@camara.leg.br, Fone: (61) 3215 5250, (61) 998376720 (zap)

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD248948936200>

Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Weliton Prado





CONGRESSO NACIONAL

**Deputado Federal WELITON PRADO**

Presidente da Comissão Especial de Combate ao Câncer no Brasil

Presidente da CPD - Defesa dos Direitos das Pessoas com Deficiência

Apresentação: 09/07/2024 18:49:51.470 - PLEN  
EMP 345 => PLP 68/2024

EMP n.345

Art. 256. As alíquotas do IBS e da CBS relativas às operações de que trata este capítulo ficam reduzidas em 60% (sessenta por cento).

Parágrafo único. As alíquotas do IBS e da CBS relativas às operações de locação, cessão onerosa e arrendamento de bens imóveis ficam reduzidas em 80% (oitenta por cento).

(...)

“Art. 258. Na locação, administração da locação, cessão onerosa e arrendamento de bens imóveis, o IBS e a CBS incidentes na operação serão devidos em cada pagamento.”

Sala das Sessões, 09 de julho de 2024.

Deputado Weliton Prado

### JUSTIFICAÇÃO:

A locação de imóveis não é apenas uma forma de investimento produtivo que contribui para reduzir o *deficit* habitacional e oferecer infraestrutura urbana essencial para empresas. É também um meio tradicional de obtenção de renda complementar, aposentadoria e segurança para muitos brasileiros. A dinâmica entre proprietários e inquilinos é regulada por lei, com possibilidade limitada de revisão do valor do aluguel.

Este mercado emprega capital intensivo, onde o proprietário investe recursos significativos na aquisição do ativo, contribuindo para a geração de empregos e tributos.

A tributação atual de PIS/Cofins cumulativo a 3,65% sobre a locação não incide ISS, conforme entendimento consolidado do STF. No entanto, a proposta do PLP 68/2024 de tributar pela IBS e CBS a uma alíquota inicial de 40% resultaria em um aumento substancial da carga tributária.

É crucial prever um redutor de 80% para as operações de locação, cessão onerosa e arrendamento de imóveis. Além disso, é necessário ajustar o redutor social da base de cálculo para R\$ 500,00, permitindo a dedução desse valor na locação de imóveis residenciais. Isso fomenta a oferta de habitação dentro de um contexto tributário neutro, promovendo a inclusão social e o bem-estar habitacional.

Vale lembrar que qualquer alteração que diminua a atratividade da locação direcionará recursos para o mercado financeiro, prejudicando os investimentos no setor produtivo. A neutralidade tributária entre investimentos financeiros e

inete Brasília: Praça dos Três Poderes, Câmara dos Deputados, Gab. 250, Anexo IV, CEP 70160-900

E-mail: dep.welitonprado@camara.leg.br, Fone: (61) 3215 5250, (61) 998376720 (zap)

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD248948936200>

Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Weliton Prado





CONGRESSO NACIONAL

**Deputado Federal WELITON PRADO**

Presidente da Comissão Especial de Combate ao Câncer no Brasil

Presidente da CPD - Defesa dos Direitos das Pessoas com Deficiência

Apresentação: 09/07/2024 18:49:51.470 - PLEN  
EMP 345 => PLP 68/2024

EMP n.345

imobiliários deve guiar a legislação fiscal, garantindo a competitividade do mercado de locação e preservando o interesse nacional.

Aumentar a carga tributária total terá impactos significativos, reduzindo a margem do proprietário e potencialmente elevando os custos para o inquilino. Isso afetará negativamente o mercado de locação no Brasil, com consequências imprevisíveis para a oferta de moradia, emprego e renda das famílias.

A proposta atual representa um desincentivo ao mercado de investimento imobiliário, essencial para o desenvolvimento econômico e social das cidades, com impacto na construção de moradias e no mercado de locação residencial profissional, que nos países desenvolvidos representa metade dos investimentos em ativos imobiliários para renda.

Além disso, é fundamental considerar o momento da efetiva entrada de receita para determinar a incidência do IBS e da CBS na locação (regime caixa). A adoção do sistema de competência na locação introduziria uma complexidade desnecessária no setor, potencialmente impactando a operação antes do recebimento efetivo dos valores.

Nos contratos de locação, é comum que o inquilino suspenda, atrase ou renegocie pagamentos com o proprietário. Diferentemente de contratos comerciais típicos, essas situações não necessariamente resultam em medidas legais, pois há uma dinâmica de confiança entre as partes. É crucial reconhecer essa realidade de mercado ao tributar a locação exclusivamente no regime de caixa.

É importante destacar que, atualmente, a maioria das locações já é tributada no regime de caixa para empresas optantes pelo lucro presumido (IRPJ/PIS/COFINS). Isto é, a prática do mercado de locação é de constituição de empresas no lucro presumido no regime caixa. Portanto, manter a atual sistemática da locação no PLP 68 é essencial para manter a neutralidade em relação ao sistema atual.

Ademais, a inclusão de critérios objetivos para determinar a tributação do IBS e da CBS na alienação, locação, cessão onerosa e arrendamento de imóveis por pessoas físicas é necessária. Culturalmente, os brasileiros investem em imóveis como forma de segurança patrimonial e renda complementar, desonerando gastos públicos e incentivando a poupança.

A adoção do critério da preponderância proposto no PLP nº 68/2024 pode resultar em uma série de distorções, se não for delimitado de maneira justa e objetiva em momento oportuno. Diante disso, propomos critérios cumulativos em relação ao valor

receita mensal auferida, número de operações e finalidade do imóvel para

*inete Brasília:* Praça dos Três Poderes, Câmara dos Deputados, Gab. 250, Anexo IV, CEP 70160-900

E-mail: [dep.welitonprado@camara.leg.br](mailto:dep.welitonprado@camara.leg.br), Fone: (61) 3215 5250, (61) 998376720 (zap)

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD248948936200>

Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Weliton Prado





CONGRESSO NACIONAL

**Deputado Federal WELITON PRADO**

Presidente da Comissão Especial de Combate ao Câncer no Brasil

Presidente da CPD - Defesa dos Direitos das Pessoas com Deficiência

Apresentação: 09/07/2024 18:49:51.470 - PLEN

EMP 345 => PLP 68/2024

EMP n.345

atendimento à neutralidade, de forma a preservar competitividade e a atratividade dos investimentos no setor imobiliário, bem como mantendo o incentivo de investimentos em moradias populares para reduzir o *deficit* habitacional.

Por fim, o PLP 68/2024 não contemplou o período de transição para operações imobiliárias iniciadas antes de 2027. É crucial estabelecer normas de transição para operações de locação que envolvem contratos firmados antes de 1º de janeiro de 2027.

Propõe-se que seja possível optar pelo recolhimento do IBS e da CBS com base na receita bruta recebida (no percentual de 3,65%), sem direito à apropriação de créditos de IBS e CBS.

Contratos como *built to suit*, *sales and lease back*, que geralmente implicam locações de longo prazo com valores de aluguel pactuados antes da construção do imóvel, devem ser tributados pela mesma sistemática vigente à época da celebração dos contratos, mesmo que a construção não seja concluída até 31 de dezembro de 2026.

A preservação do equilíbrio econômico-financeiro dos contratos imobiliários foi o motivo pelo qual o regime cumulativo de PIS e COFINS foi mantido há cerca de 20 anos para certas receitas imobiliárias de contratos vigentes.

Portanto, é essencial aplicar essa mesma lógica no PLP 68/2024 para evitar aumento da carga tributária na locação devido a resíduos tributários de ICMS e ISS durante esse período de transição.



inete Brasília: Praça dos Três Poderes, Câmara dos Deputados, Gab. 250, Anexo IV, CEP 70160-900

E-mail: [dep.welitonprado@camara.leg.br](mailto:dep.welitonprado@camara.leg.br), Fone: (61) 3215 5250, (61) 998376720 (zap)

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD248948936200>

Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Weliton Prado

