



EMENDA AO 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 Nº

O Projeto de Lei Complementar nº 68 de 2024, passa a ter a seguinte
redação:

“SUBSEÇÃO I – Incorporação

Art. 269. 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. incorporação imobiliária sujeita ao regime especial de tributação prevista no art. 4º 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; e
- II. a incorporação imobiliária sujeita ao regime especial de tributação prevista no § 6º e § 8º do art. 4º e 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 252.

§ 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 devido 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 – Parcelamento do solo e venda do bem imóvel

Art. 269-A. O contribuinte que realizar alienação de imóvel 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 o respectivo parcelamento do solo, 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 252.

§ 4º 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.

§ 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 do parcelamento de solo 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.

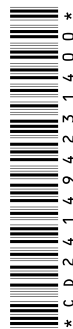
§ 7º Para fins do disposto no §6º deste artigo, os custos e despesas indiretos pagos pelo contribuinte no mês serão apropriados a cada parcelamento de solo, na mesma proporção representada pelos custos diretos próprios dessas operações, em relação ao custo direto total do contribuinte, assim entendido como a soma de todos os custos diretos de todas as atividades exercidas pelo contribuinte

§ 8º Os créditos de CBS e IBS 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.

§ 9º O contribuinte fica obrigado a manter escrituração contábil segregada para cada parcelamento de solo submetido ao regime de tributação previsto neste artigo.

SUBSEÇÃO III – Locação, cessão onerosa e arrendamento do bem imóvel.

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 trata o caput totalizam 3,65% da receita bruta recebida, sendo considerado 1,21% como CBS e 2,44% de IBS.

Art. 269-C A partir de 1º de janeiro de 2029, o contribuinte que realizar alienação de bens imóveis decorrentes de incorporação ou parcelamento do solo poderá 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.

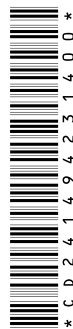
§1º O montante a ser deduzido da base de cálculo do IBS é aquele correspondente ao valor total das aquisições dos bens com incidência do imposto previsto no art. 155, II e dos serviços com incidência do imposto previsto no art. 156, III, ambos da Constituição Federal.

§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, realizada pelo contribuinte para incorporação imobiliária ou parcelamento do solo, inclusive os custos e despesas indiretos pagos pelo contribuinte alocados em cada empreendimento.

§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. 90% de dedução da base de cálculo no período de 2029, conforme previsto no art. 350;
- II. 80% de dedução da base de cálculo no período de 2030, conforme previsto no art. 351;
- III. 70% de dedução da base de cálculo no período de 2031, conforme previsto no art. 352; e
- IV. 60% de dedução da base de cálculo no período de 2032, conforme previsto no art. 353.

§ 4º Para fins do disposto no §2º deste artigo, os custos e despesas indiretos pagos pelo contribuinte no mês serão apropriados a cada incorporação ou parcelamento do solo, na mesma proporção representada pelos custos diretos





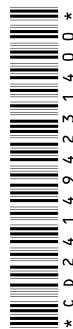
próprios dessas operações, em relação ao custo direto total do contribuinte, assim entendido como a soma de todos os custos diretos de todas as atividades exercidas pelo contribuinte.”

JUSTIFICATIVA

O período de transição não foi contemplado pela sistemática prevista no PLP 68/2024. Nesse contexto, para que não ocorra aumento de carga tributária do setor imobiliário durante esse período em função de resíduos tributários de ICMS e ISS, é imprescindível a inclusão de dispositivos que prevejam os seguintes pontos em relação a cada atividade:

Transição Incorporação: efetivada a opção pelo RET (mediante afetação do patrimônio), quando realizada antes de 1º/jan/2027, a venda das unidades imobiliárias que compõem o patrimônio de afetação poderá permanecer sujeita à sistemática de tributação de consumo prevista na Lei 10.931/2009, inclusive a partir de 1º/jan/2027. A manutenção da sistemática cumulativa prevista no RET prevista no artigo 4º e 8º da Lei Federal nº 10.931/2009 está sendo proposta por meio do espelhamento das regras contidas na referida lei federal no presente PLP, com a finalidade de replicar nos mesmos termos a sistemática de recolhimento nessa lei complementar. A proposta se dá pelo fato de não ser possível manter o PIS e a COFINS vigentes após 1º de janeiro de 2027 e para evitar a pulverização das regras de IBS e de CBS em leis esparsas, tal como a Lei Federal nº 10.931/2009, concentrando-as na lei complementar que instituirá a CBS e o IBS. Da perspectiva dos contribuintes, a opção de manter a mesma sistemática de tributação até então vigente garante segurança jurídica e econômica para as empresas e, consequentemente, para o empreendimento e os adquirentes de suas unidades, uma vez que permite a manutenção da forma de tributação considerada para elaboração do orçamento e precificação dos empreendimentos em questão.

Transição Parcelamento do solo e venda do bem imóvel: alienação de imóvel decorrente de parcelamento do solo 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 do IBS e da CBS com base na receita bruta recebida (no percentual de 3,65%), sem direito à apropriação de qualquer crédito de IBS e CBS. Da mesma forma que a incorporação, é necessário prever um regime de transição para os loteamentos tendo em vista o longo ciclo de operação da atividade, permitindo a manutenção da forma de

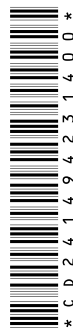




tributação considerada para elaboração do orçamento e precificação da atividade de loteamento.

Transição da locação, cessão onerosa ou arrendamento de imóvel: necessária diante de contratos firmados antes de 1º de janeiro de 2027, pode optar pelo recolhimento do IBS e da CBS com base na receita bruta recebida (no percentual de 3,65%) sem direito à apropriação de qualquer crédito de IBS e CBS. Os 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, tal como built to suit, sales and lease back e similares envolvem sempre a locação por longo prazo, uma vez que o imóvel é construído para atender demandas específicas do locatário. O preço do aluguel é compactuado antes que o imóvel seja construído, havendo mínima ou nenhuma margem para renegociação dos valores durante o prazo do contrato. Por isso, é importante que os contratos de locação decorrentes de contratos built to suit vigentes em 31/12/2026 também possam ser tributados pela sistemática que busca manter a carga tributária existente à época da celebração dos contratos. Vale lembrar que a preservação do equilíbrio econômico-financeiro dos contratos imobiliários foi a causa por que, há cerca de 20 anos, quando foi introduzido o regime não cumulativo de PIS e COFINS, foi preservado o regime cumulativo de PIS e COFINS para determinadas receitas imobiliárias de contratos vigentes, tais como: (i) as receitas decorrentes de contratos de construção por empreitada ou de fornecimento de bens ou serviços a preço determinado, firmados anteriormente a 31/10/2003, com prazo superior a um ano se contratados com particular, ou independentemente de seu prazo se contratados com o poder público, as empresas públicas ou as sociedades de economia mista; (ii) as receitas decorrentes da execução por administração, empreitada ou subempreitada, de obras de construção civil; e (iii) as receitas relativas às atividades de revenda de imóveis, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária e construção de prédio destinado à venda, quando decorrentes de contratos de longo prazo firmados antes de 31/10/2003, nos termos dos incisos XI, XX e XXVI do artigo 10 e inciso V do artigo 15 da Lei nº 10.833/2003. É necessário que a mesma lógica seja aplicada pelo PLP nº 68/2024, prevendo um período de transição também para as atividades de locação.

Período de Transição – Operações iniciadas a partir de 1 de janeiro de 2029: a partir de 1º de janeiro de 2029 o contribuinte que realizar alienação de bens imóveis decorrentes de incorporação ou parcelamento do solo poderá deduzir da base de cálculo do IBS os valores dos bens e serviços adquiridos com incidência,





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Gabinete do Deputado TONINHO WANDSCHEER (PP/PR)

respectivamente, do ICMS e do ISS, de modo a mitigar a incidência de resíduos desses impostos na apuração do IBS, garantindo sua não cumulatividade plena. Para dedução desses valores, é necessário que o contribuinte demonstre essas aquisições através de documento fiscal idôneo. Nesse caso, se torna necessário prever dispositivo que trata da regulamentação dessa redução de base de cálculo do IBS, bem como vincular o montante a ser deduzido ao percentual de incidência do ICMS e do ISS durante seu período de transição, correspondente a 90% em 2029, 80% em 2030, 70% em 2031 e 60% em 2032.

Plenário, de julho 9 de 2024.

Deputado Toninho Wandscheer
(PP/PR)

Apresentação: 09/07/2024 19:34:23.873 - PLEN
EMP 380 => PLP 68/2024

EMP n.380



Câmara dos Deputados | Anexo IV – Gabinete 902 | CEP: 70160-900 – Brasília/DF
Tel (61) 3215-5902 | dep.toninhowandscheer@camara.leg.br

Para verificar as assinaturas, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD241494231400>
Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Toninho Wandscheer e outros





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Infoleg - Autenticador

Emenda de Plenário a Projeto com Urgência **(Do Sr. Toninho Wandscheer)**

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.

Assinaram eletronicamente o documento CD241494231400, nesta ordem:

- 1 Dep. Toninho Wandscheer (PP/PR)
- 2 Dep. Lafayette de Andrada (REPUBLIC/MG)
- 3 Dep. Felipe Francischini (UNIÃO/PR)
- 4 Dep. Diego Garcia (REPUBLIC/PR) - LÍDER do Bloco MDB, PSD, REPUBLICANOS,
PODE

Apresentação: 09/07/2024 19:34:23.873 - PLEN
EMP 380 => PLP 68/2024

EMP n.380

