

EMENDA Nº __ ao Projeto de Lei Complementar nº 68/2024

- Inclui o artigo 245-B, 269-B, art. 269, art. 269-A, art. 269-B, art. 269-C, e modifica a redação do parágrafo único do art. 246, do inciso III do art. 248 e dos artigos 256, 258 e 375 do Projeto de Lei Complementar nº 68, de 2024.
- Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.
- Altera Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004

“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. 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.”

“Art. 248. (...)

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

“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.”

“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 - A 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.

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 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 – 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;”

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

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;

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.”

“Art. 375

§ 2º - O pedido de que trata o caput deverá ser decidido de forma definitiva, e implementado, conforme o caso, no prazo de 60 (sessenta) dias para contratos cujo prazo de execução seja igual ou inferior a 5 (cinco) anos, e no prazo de até 120 (cento e vinte) dias para contratos cujo prazo de execução seja superior a 5 (cinco) anos, contados sempre do protocolo do pedido de reequilíbrio, sendo tais prazos prorrogáveis por igual período uma única vez, caso seja necessária instrução probatória suplementar, ficando referidos prazos suspensos enquanto não restar atendida a requisição pela contratada.”

“Altera Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, que passa a vigorar com as seguintes alterações:

Art. 11-B Fica instituído o regime especial de tributação aplicável aos Loteamentos, em caráter opcional e irretratável enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do Loteador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem o Loteamento.



Art. 11-C A opção pelo regime especial de tributação de que trata o art. 11 será efetivada quando atendidos os seguintes requisitos:

I - entrega do termo de opção ao regime especial de tributação na unidade competente da Secretaria da Receita Federal, conforme regulamentação a ser estabelecida; e

II - afetação do terreno e das acessões objeto do Loteamento, conforme disposto nos arts. 18-A a 18-E da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 11-D O loteamento sujeito ao regime especial de tributação, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, não responderão por dívidas tributárias da Loteadora relativas ao Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas - IRPJ, à Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e à Contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público - PIS/PASEP, exceto aquelas calculadas na forma do artigo 11-E sobre as receitas auferidas no âmbito do respectivo loteamento.

Parágrafo único. O patrimônio da Loteadora responderá pelas dívidas tributárias do Loteamento afetado.

Art. 11-E Para cada Loteamento submetido ao regime especial de tributação, a loteadora ficará sujeita ao pagamento equivalente a 1,92% (um inteiro e noventa e dois centésimos por cento) da receita mensal recebida da receita mensal recebida, o qual corresponderá ao pagamento mensal unificado do seguinte imposto e contribuições:

I - Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas - IRPJ; e

II - Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL.

§ 1º Para fins do disposto no caput, considera-se receita mensal a totalidade das receitas auferidas pela loteadora na venda dos lotes que compõem o loteamento, bem como as receitas financeiras e variações monetárias decorrentes desta operação, independentemente da data de venda do lote, podendo ser, inclusive, após a emissão do respectivo TVO (termo de verificação de obra).

§ 2º 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 Loteadora.

§ 3º As receitas, custos e despesas próprios do loteamento sujeito 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 loteadora em virtude de suas outras atividades empresariais, inclusive loteamentos não afetados.



§ 5º A opção pelo regime especial de tributação obriga o contribuinte a fazer o recolhimento dos tributos, na forma do caput deste artigo, a partir do mês da opção.

§ 6º Os tributos e contribuições pagos na forma do caput deste artigo abrangem tanto as receitas da Loteadora como da pessoa jurídica que efetue parceira imobiliária para desenvolvimento do loteamento.

Art. 11-F O pagamento unificado de impostos e contribuições deverá ser feito na forma do artigo 11-E até o 20º (vigésimo) dia do mês subsequente àquele em que houver sido auferida a receita.

Parágrafo único. Para fins do disposto no caput, a loteadora deverá utilizar, no Documento de Arrecadação de Receitas Federais - DARF, o número específico de inscrição do loteamento no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas - CNPJ e código de arrecadação próprio.

Art. 11-G Os créditos tributários devidos pela loteadora na forma do disposto no art. 11-E não poderão ser objeto de parcelamento.

Art. 11-H O loteador fica obrigado a manter escrituração contábil segregada para cada loteamento submetido ao regime especial de tributação.

Art. 11-I Para fins de repartição de receita tributária e do disposto no § 2º do art. 11-D, o percentual de 1,92% (um inteiro e noventa e dois centésimos por cento) de que trata o caput do art. 11º será considerado

I - 1,08% (um inteiro e oito centésimos por cento) como IRPJ;

II - 2,00% (dois por cento) como CSLL.

Art. 11-J Perde eficácia a deliberação pela continuação da obra a que se refere o § 1º do art. 18-F da Lei nº 6.766, de 1979, bem como os efeitos do regime de afetação instituídos por esta Lei, caso não se verifique o pagamento das obrigações tributárias, previdenciárias e trabalhistas, vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação, cujos fatos geradores tenham ocorrido até a data da decretação da falência, ou insolvência do loteador.”

“Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que passa a vigorar com as seguintes alterações:

Art. 18. É lícito às partes fixar, de comum acordo, novo valor para o aluguel, bem como inserir ou modificar cláusula de reajuste

Parágrafo único. O montante a ser recolhido a título do Imposto sobre Bens e Serviços - IBS e da Contribuição sobre Bens e Serviços - CBS não integra o valor do aluguel e deverá ser acrescido ao valor da operação e destacado no documento fiscal, de modo que os tributos sejam integralmente



repassados ao contratante do aluguel, inclusive em relação aos contratos celebrados antes da entrada em vigor da Emenda Constitucional nº 132, de 20 dezembro de 2023.”

JUSTIFICAÇÃO

A habitação é um direito social expressamente previsto no art. 6º da Constituição Federal, motivo pelo qual merece, no novo sistema tributário, um tratamento semelhante ao previsto para saúde e educação, igualmente direitos sociais previstos no art. 6º da CF. Os mecanismos previstos no projeto, tais como o redutor de ajuste, o redutor social, e a redução da alíquota em 40% não são suficientes para garantir a carga tributária atual da atividade imobiliária. O Programa Minha Casa Minha Vida é um dos mais bem sucedidos programas sociais da história, com tributação diferenciada justamente por seu caráter social, o que precisa ser preservado. Com as regras do PLP 68, a carga tributária média aumenta em imóveis de todas as faixas, chegando a aumentar em até 100% em alguns casos, **razão pelo qual é necessário reduzir a alíquota em 60% para as operações imobiliárias para que seja mantida a neutralidade da carga tributária equivalente à existente hoje**. Além disso, a alteração do redutor da alíquota do regime específico, como é o caso das atividades do setor imobiliário, não impactam a definição da alíquota geral (modal) como atestou a Nota Técnica do Ministério da Fazenda, que incluiu as operações com bens imóveis em regime específico de caráter técnico.

Atualmente, a locação de imóveis sujeita-se apenas à tributação de PIS/Cofins cumulativo a uma alíquota de 3,65%, não incidindo o ISS vide entendimento consolidado do STF. No novo sistema, a tributação pela IBS e pela CBS, com a redução prevista no PLP 68/2024, implicará no aumento da alíquota para 21,2%. Mesmo com o redutor social proposto na nova redação do PLP 68/2024, a carga tributária total aumentará de maneira significativa, implicando a redução da margem para o proprietário, ainda que haja redução do custo para o inquilino pessoa jurídica em razão dos créditos – na hipótese de manutenção do valor do aluguel – ou no aumento do custo líquido para o inquilino – na hipótese de aumento do valor do aluguel para manutenção da margem para o proprietário. **O redutor social não é suficiente para garantir a carga tributária atual, razão pelo qual é necessário reduzir a alíquota em 80% para as operações de locação, cessão onerosa e arrendamento de bens imóveis**. Vale lembrar que qualquer alteração que diminua a atratividade da locação direcionará recursos para o mercado financeiro, prejudicando os investimentos no setor imobiliário produtivo. A neutralidade tributária entre investimentos financeiros e 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 afetarà 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, para locação propomos critérios cumulativos em relação ao valor de receita mensal auferida, número de operações e finalidade do imóvel para 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 déficit habitacional. Já no caso de alienação, mais de três operações para atender ao critério de habitualidade e para a caracterização de atividade econômica, é importante o racional de um ativo circulante, razão pela qual a questão temporal que caracteriza o patrimônio imobilizado da pessoa é essencial e não apenas o número de negócios. As vezes por uma questão social e econômica, a pessoa física precisa se desfazer de patrimônio, mas não significa que assumiu essa atividade.

O PLP 68/2024 não contemplou o período de transição para operações imobiliárias iniciadas antes de 2027. É crucial estabelecer normas de transição



para todas as operações de forma a preservar o equilíbrio econômico-financeiro dos empreendimentos evitando aumento da carga tributária devido a resíduos tributários de ICMS e ISS durante esse período de transição.

Nesse sentido, para a 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.

Para o loteamento, a 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.

Para a locação, cessão onerosa ou arrendamento de imóvel a transição também é 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.

No que tange ao reequilíbrio de contratos administrativos, o originalmente previsto de 120 (cento e vinte) dias, prorrogável por igual período (que pode chegar até 240 – duzentos e quarenta - dias, afigura-se excessivo para contratos cujo prazo de execução seja reduzido. Nestas hipóteses, além de o reequilíbrio contratual não suscitar maiores complexidades de análise, a ausência das compensações em prazo razoável poderá comprometer a exequibilidade financeira da execução contratual. O prazo de 120 (cento e vinte) dias é adequado para contratos de concessão e de parceria público-privada, considerados contratos de longo prazo.

Já para as operações iniciadas a partir de 1 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, 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.

Necessário prever a instituição do RET para os loteamentos, uma vez que Lei nº 14.620 (Minha Casa, Minha Vida) instituiu o Patrimônio de Afetação para loteamento, para proteger o adquirente do lote, necessária a instituição do RET, para efeito da transição do novo regime.

Por fim, importante que seja alterada a Lei do Inquilinato para prever o repasse do valor do IBS/CBS para o locatário nos contratos vigentes: ainda que existam contratos de locação com previsão de repasse de eventual aumento da carga



tributária para o locatário, essa não é a sistemática prevista na Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/1991). Por essa razão, é necessário alterar a referida lei para prever que, diante da introdução do IBS e da CBS, o montante a ser recolhido de tributo não integra o valor do aluguel e deverá ser acrescido ao valor da operação e destacado no documento fiscal, de modo que eventual aumento da carga tributário seja repassado ao contratante do aluguel (locatário).

CONCLUSÃO

Diante das razões expendidas, sugerimos a emenda em epígrafe com as necessárias alterações no Projeto de Lei Complementar nº 68, de 2024.

Brasília, (...)

Deputado Márcio Marinho
Republicanos/BA

