



CÂMARA DOS DEPUTADOS

EMENDA Nº

(ao Substitutivo do PLP nº 68, de 2024)

Inclui o artigo 245-B, 269-B, parágrafo 4º e 5º no art. 249 e modifica a redação do parágrafo único do art. 246, do inciso III do art. 248 e dos artigos 255, 256 e 258 do 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. 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. 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.”

“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 cálculo.”

“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.”

“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;”

JUSTIFICAÇÃO



A locação de imóveis não é apenas uma forma de investimento produtivo que contribui para reduzir o déficit 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 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 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 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.

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.

CONCLUSÃO



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

Sala das Sessões, em 10 de junho de 2024.

Deputado Carlos Sampaio
PSD/SP

