



PLP 68/24

Análise das Emendas propostas pela CNC para o  
setor de imóveis

**PLP 68/24**

## **REGIMES ESPECÍFICOS**

**→ BENS IMÓVEIS**  
**(artigos 245 a 269)**

Total de Emendas CCJ – PLP 68/24 (durante o regime de urgência)	Total de Emendas de interesse do setor de bens imóveis	Total de Emendas que replicaram as propostas da CNC e SECOVIs
1.081	83	41

# Emendas setor de Bens Imóveis (CCJ):

DATA DE APRESENTAÇÃO	EMENDA	Senador	TEMA	ARTIGO
13/08/2024	24	Jorge Kajuru (PSB/GO)	BENS IMÓVEIS	ART. 248
14/08/2024	84	Jorge Kajuru (PSB/GO)	ALÍQUOTA IBS E CBS - BENS MÓVEIS	ART. 257
14/08/2024	103	Zequinha Marinho (PODEMOS/PA)	BENS IMÓVEIS	ART. 246
14/08/2024	123	Jorge Seif (PL/SC)	IBS E CBS - BENS IMÓVEIS	ART. 246
14/08/2024	124	Jorge Seif (PL/SC)	INCORPORAÇÃO IMOBILIARIA	ART. 264
14/08/2024	126	Jorge Seif (PL/SC)	ALÍQUOTA IBS E CBS - BENS IMÓVEIS	ART. 257
14/08/2024	188	Mecias de Jesus (REPUBLICANOS/RR)	IBS E CBS - BENS IMÓVEIS	ART. 246
14/08/2024	327	Luis Carlos Heinze (PP/RS)	BENS IMÓVEIS	ART. 246
15/08/2024	336	Eduardo Gomes (PL/TO)	IBS E CBS - BENS IMÓVEIS	ART. 257
15/08/2024	337	Eduardo Gomes (PL/TO)	IBS E CBS - BENS IMÓVEIS	ART. 253
15/08/2024	338	Eduardo Gomes (PL/TO)	IBS E CBS - BENS IMÓVEIS	ART. 248
15/08/2024	339	Eduardo Gomes (PL/TO)	IBS E CBS - BENS IMÓVEIS	ART. 249
15/08/2024	340	Eduardo Gomes (PL/TO)	IBS E CBS - BENS IMÓVEIS	ART. 264
15/08/2024	366	Castellar Neto (PP/MG)	IBS E CBS - BENS IMÓVEIS	ART. 246
15/08/2024	370	Vanderlan Cardoso (PSD/GO)	INCORPORAÇÃO IMOBILIARIA	Novo artigo
15/08/2024	371	Vanderlan Cardoso (PSD/GO)	IBS E CBS - BENS IMÓVEIS	ART. 257
15/08/2024	380	Hamilton Mourão (REPUBLICANOS/RS)	IBS E CBS - BENS IMÓVEIS	ART. 253
15/08/2024	381	Hamilton Mourão (REPUBLICANOS/RS)	IBS E CBS - BENS IMÓVEIS	ART. 248-1
15/08/2024	406	Jorge Seif (PL/SC)	IBS E CBS - BENS IMÓVEIS	ART. 254
15/08/2024	429	Vanderlan Cardoso (PSD/GO)	INCORPORAÇÃO IMOBILIARIA	ART. 3
15/08/2024	439	Flávio Arns (PSB/PR)	IBS E CBS - BENS IMÓVEIS	ART. 257
15/08/2024	440	Flávio Arns (PSB/PR)	IBS E CBS - BENS IMÓVEIS	ART. 249
15/08/2024	462	Astronauta Marcos Pontes (PL/SP)	IBS E CBS - BENS IMÓVEIS	ART. 191
15/08/2024	489	Sergio Moro (UNIÃO/PR)	BENS IMÓVEIS	ART. 249

# Emendas setor de Bens Imóveis (CCJ):

15/08/2024	511	Jorge Seif (PL/SC)	IBS E CBS - BENS IMÓVEIS	ART. 246
15/08/2024	525	Jorge Kajuru (PSB/GO)	BENS IMÓVEIS	ART. 191
15/08/2024	530	Izalci Lucas (PL/DF)	BENS IMÓVEIS	ART. 257
15/08/2024	596	Beto Martins (PL/SC)	BENS IMÓVEIS	ART. 253
15/08/2024	597	Beto Martins (PL/SC)	BENS IMÓVEIS	ART. 248
15/08/2024	598	Beto Martins (PL/SC)	BENS IMÓVEIS	ART. 249
15/08/2024	600	Beto Martins (PL/SC)	BENS IMÓVEIS	ART. 257
15/08/2024	605	Beto Martins (PL/SC)	BENS IMÓVEIS	ART. 257
15/08/2024	628	Mecias de Jesus (REPUBLICANOS/RR)	BENS IMÓVEIS	ART. 248
15/08/2024	629	Mecias de Jesus (REPUBLICANOS/RR)	BENS IMÓVEIS	ART. 253
15/08/2024	630	Mecias de Jesus (REPUBLICANOS/RR)	BENS IMÓVEIS	ART. 257
15/08/2024	631	Mecias de Jesus (REPUBLICANOS/RR)	INCORPORAÇÃO IMOBILIARIA	Novo artigo
15/08/2024	659	Laércio Oliveira (PP/SE)	BENS IMÓVEIS	ART. 7
15/08/2024	660	Laércio Oliveira (PP/SE)	BENS IMÓVEIS	ART. 249
15/08/2024	662	Laércio Oliveira (PP/SE)	BENS IMÓVEIS	ART. 246 E 248
15/08/2024	673	Irajá (PSD/TO)	BENS IMÓVEIS	ART. 191
15/08/2024	702	Fabiano Contarato (PT/ES)	BENS IMÓVEIS	ART. 257
15/08/2024	712	Izalci Lucas (PL/DF)	BENS IMÓVEIS	ART. 246
15/08/2024	722	Izalci Lucas (PL/DF)	BENS IMÓVEIS	ART. 263
15/08/2024	723	Izalci Lucas (PL/DF)	BENS IMÓVEIS	ART. 246
15/08/2024	724	Izalci Lucas (PL/DF)	BENS IMÓVEIS	ART. 257
15/08/2024	725	Izalci Lucas (PL/DF)	BENS IMÓVEIS	ART. 253
15/08/2024	726	Izalci Lucas (PL/DF)	BENS IMÓVEIS	ART. 249
15/08/2024	727	Izalci Lucas (PL/DF)	BENS IMÓVEIS	ART. 253
15/08/2024	728	Izalci Lucas (PL/DF)	BENS IMÓVEIS	ART. 263
15/08/2024	729	Izalci Lucas (PL/DF)	BENS IMÓVEIS	ART. 245
15/08/2024	730	Izalci Lucas (PL/DF)	BENS IMÓVEIS	ART. 257
15/08/2024	731	Izalci Lucas (PL/DF)	BENS IMÓVEIS	ART. 246
15/08/2024	741	Magno Malta (PL/ES)	BENS IMÓVEIS	ART. 246
15/08/2024	746	Magno Malta (PL/ES)	BENS IMÓVEIS	ART. 246
15/08/2024	751	Damarens Alves (REPUBLICANOS/DF)	BENS IMÓVEIS	ART. 263

# Emendas setor de Bens Imóveis (CCJ):

15/08/2024	754	Damarens Alves (REPUBLICANOS/DF)	BENS IMÓVEIS	ART.246
15/08/2024	790	Professora Dorinha Seabra (UNIÃO/TO)	BENS IMÓVEIS	ART. 249
15/08/2024	791	Professora Dorinha Seabra (UNIÃO/TO)	BENS IMÓVEIS	ART. 257
15/08/2024	792	Professora Dorinha Seabra (UNIÃO/TO)	INCORPORAÇÃO IMOBILIARIA	ART. 3
15/08/2024	793	Professora Dorinha Seabra (UNIÃO/TO)	BENS IMÓVEIS	ART. 248
15/08/2024	794	Professora Dorinha Seabra (UNIÃO/TO)	INCORPORAÇÃO IMOBILIARIA	ART. 270
15/08/2024	804	Professora Dorinha Seabra (UNIÃO/TO)	BENS IMÓVEIS	ART. 246
15/08/2024	822	Luis Carlos Heinze (PP/RS)	BENS IMÓVEIS	ART. 257
15/08/2024	823	Luis Carlos Heinze (PP/RS)	BENS IMÓVEIS	ART. 249
15/08/2024	829	Luis Carlos Heinze (PP/RS)	BENS IMÓVEIS	ART. 248
15/08/2024	855	Izalci Lucas (PL/DF)	BENS IMÓVEIS	ART. 249
15/08/2024	861	Izalci Lucas (PL/DF)	BENS IMÓVEIS	ART. 248
15/08/2024	862	Izalci Lucas (PL/DF)	INCORPORAÇÃO IMOBILIARIA	ART. 3
15/08/2024	863	Izalci Lucas (PL/DF)	BENS IMÓVEIS	ART. 257
15/08/2024	943	Rosana Martinelli (PL/MT)	BENS IMÓVEIS	ART. 246
15/08/2024	964	Mecias de Jesus (REPUBLICANOS/RR)	BENS MÓVEIS	ART. 249
15/08/2024	973	Mecias de Jesus (REPUBLICANOS/RR)	BENS IMÓVEIS	ART. 191
15/08/2024	974	Mecias de Jesus (REPUBLICANOS/RR)	BENS IMÓVEIS	ART.177
15/08/2024	989	Esperidião Amin (PP/SC)	BENS IMÓVEIS	ART. 248
15/08/2024	990	Esperidião Amin (PP/SC)	BENS IMÓVEIS	ART. 253
15/08/2024	991	Esperidião Amin (PP/SC)	BENS IMÓVEIS	ART. 257
15/08/2024	997	André Amaral (UNIÃO/PB)	BENS IMÓVEIS	ART. 247
15/08/2024	1063	Soraya Thronicke (PODEMOS/MS)	BENS IMÓVEIS	ART. 248
15/08/2024	1064	Soraya Thronicke (PODEMOS/MS)	BENS IMÓVEIS	ART. 253
15/08/2024	1065	Soraya Thronicke (PODEMOS/MS)	BENS IMÓVEIS	ART. 249
15/08/2024	1066	Soraya Thronicke (PODEMOS/MS)	BENS IMÓVEIS	ART. 257
15/08/2024	1067	Soraya Thronicke (PODEMOS/MS)	INCORPORAÇÃO IMOBILIARIA	ART. 269
15/08/2024	1071	Luis Carlos Heinze (PP/RS)	BENS IMÓVEIS	ART. 253

# Emendas com texto semelhante - CNC e SECOVIs:

DATA DE APRESENTAÇÃO	EMENDA	Senador	TEMA	ARTIGO	É DE INTERESSE DA CNC?
13/08/2024	24	Jorge Kajuru (PSB/GO)	BENS IMÓVEIS	ART. 248-A	SIM
14/08/2024	84	Jorge Kajuru (PSB/GO)	ALÍQUOTA IBS E CBS - BENS MÓVEIS	ART. 257	SIM
14/08/2024	123	Jorge Seif (PL/SC)	IBS E CBS - BENS IMÓVEIS	ART. 246	SIM
14/08/2024	124	Jorge Seif (PL/SC)	INCORPORAÇÃO IMOBILIARIA	ART. 264	SIM
14/08/2024	126	Jorge Seif (PL/SC)	ALÍQUOTA IBS E CBS - BENS IMÓVEIS	ART. 257	SIM
15/08/2024	336	Eduardo Gomes (PL/TO)	IBS E CBS - BENS IMÓVEIS	ART. 257	SIM
15/08/2024	337	Eduardo Gomes (PL/TO)	IBS E CBS - BENS IMÓVEIS	ART. 253	SIM
15/08/2024	338	Eduardo Gomes (PL/TO)	IBS E CBS - BENS IMÓVEIS	ART. 248	SIM
15/08/2024	340	Eduardo Gomes (PL/TO)	IBS E CBS - BENS IMÓVEIS	ART. 264	SIM
15/08/2024	370	Vanderlan Cardoso (PSD/GO)	INCORPORAÇÃO IMOBILIARIA	Novo artigo	SIM
15/08/2024	371	Vanderlan Cardoso (PSD/GO)	IBS E CBS - BENS IMÓVEIS	ART. 257	SIM
15/08/2024	380	Hamilton Mourão (REPUBLICANOS/RS)	IBS E CBS - BENS IMÓVEIS	ART. 253	SIM
15/08/2024	381	Hamilton Mourão (REPUBLICANOS/RS)	IBS E CBS - BENS IMÓVEIS	ART. 248-1	SIM
15/08/2024	420	Wilder Moraes (PL/GO)	REDUÇÃO 60% IBS E CBS - BENS IMÓVEIS	ART. 257	SIM
15/08/2024	439	Flávio Arns (PSB/PR)	IBS E CBS - BENS IMÓVEIS	ART. 257	SIM
15/08/2024	596	Beto Martins (PL/SC)	BENS IMÓVEIS	ART. 253	SIM
15/08/2024	597	Beto Martins (PL/SC)	BENS IMÓVEIS	ART. 248	SIM
15/08/2024	600	Beto Martins (PL/SC)	BENS IMÓVEIS	ART. 257	SIM
15/08/2024	605	Beto Martins (PL/SC)	BENS IMÓVEIS	ART. 257	SIM
15/08/2024	628	Mecias de Jesus (REPUBLICANOS/RR)	BENS IMÓVEIS	ART. 248	SIM
15/08/2024	629	Mecias de Jesus (REPUBLICANOS/RR)	BENS IMÓVEIS	ART. 253	SIM
15/08/2024	630	Mecias de Jesus (REPUBLICANOS/RR)	BENS IMÓVEIS	ART. 257	SIM
15/08/2024	631	Mecias de Jesus (REPUBLICANOS/RR)	INCORPORAÇÃO IMOBILIARIA	Novo artigo	SIM
15/08/2024	702	Fabiano Contarato (PT/ES)	BENS IMÓVEIS	ART. 257	SIM
15/08/2024	724	Izalci Lucas (PL/DF)	BENS IMÓVEIS	ART. 257	SIM
15/08/2024	725	Izalci Lucas (PL/DF)	BENS IMÓVEIS	ART. 253	SIM
15/08/2024	730	Izalci Lucas (PL/DF)	BENS IMÓVEIS	ART. 257	SIM
15/08/2024	791	Professora Dorinha Seabra (UNIÃO/TO)	BENS IMÓVEIS	ART. 257	SIM
15/08/2024	793	Professora Dorinha Seabra (UNIÃO/TO)	BENS IMÓVEIS	ART. 248	SIM
15/08/2024	794	Professora Dorinha Seabra (UNIÃO/TO)	INCORPORAÇÃO IMOBILIARIA	ART. 270	SIM
15/08/2024	822	Luis Carlos Heinze (PP/RS)	BENS IMÓVEIS	ART. 257	SIM
15/08/2024	829	Luis Carlos Heinze (PP/RS)	BENS IMÓVEIS	ART. 248	SIM
15/08/2024	861	Izalci Lucas (PL/DF)	BENS IMÓVEIS	ART. 248	SIM
15/08/2024	863	Izalci Lucas (PL/DF)	BENS IMÓVEIS	ART. 257	SIM
15/08/2024	989	Esperidião Amin (PP/SC)	BENS IMÓVEIS	ART. 248	SIM
15/08/2024	990	Esperidião Amin (PP/SC)	BENS IMÓVEIS	ART. 253	SIM
15/08/2024	1063	Soraya Thronicke (PODEMOS/MS)	BENS IMÓVEIS	ART. 248	SIM
15/08/2024	1064	Soraya Thronicke (PODEMOS/MS)	BENS IMÓVEIS	ART. 253	SIM
15/08/2024	1066	Soraya Thronicke (PODEMOS/MS)	BENS IMÓVEIS	ART. 257	SIM
15/08/2024	1067	Soraya Thronicke (PODEMOS/MS)	INCORPORAÇÃO IMOBILIARIA	ART. 269	SIM
15/08/2024	1071	Luis Carlos Heinze (PP/RS)	BENS IMÓVEIS	ART. 253	SIM

PLP 68/24

BENS IMÓVEIS

Propostas apresentadas  
CNC/SECOVIs



## 1. CRITÉRIO ATIVIDADE PREPONDERANTE

- Objetivo: Inclusão de critérios objetivos e cumulativos para aferir a preponderância e habitualidade da atividade imobiliária das pessoas físicas como critério para incidência do IBS e da CBS na alienação, locação, cessão onerosa e arrendamento de bem imóvel.
- Sugestão de texto apresentado →

## EMENDA AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR 68/2024

Acrescenta dispositivo ao PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 68, DE 2024.

Acrescente-se o art. 248-A no Projeto de Lei Complementar nº 68, de 2024, que passa a vigorar com a seguinte redação:

**“Art. 248-A.** 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 (vinte mil reais) ao mês;
- b) realize mais de 10 (dez) operações em um mesmo ano-calendário e;
- c) o imóvel seja destinado ao uso comercial.

II - Na alienação de bem imóvel, cumulativamente:

- a) realize mais de 3 (três) operações no ano-calendário;
- b) desde que o imóvel esteja no patrimônio do contribuinte há menos de 5 (cinco) anos da data de sua aquisição.

§1º No caso de bem imóvel recebido por doação ou herança, o prazo contido na alínea “b” será verificado desde a aquisição pelo “de cujus” ou pelo doador.”

PLP 68/24

BENS IMÓVEIS

Propostas apresentadas  
CNC/SECOVIs



## 2. REDUTOR DA BASE DE CÁLCULO

- ❑ Objetivo: Inclusão do art. 253-A ao PLP 68/24, para prever que nas operações de locação, cessão onerosa ou arrendamento de bem imóvel por contribuinte sujeito ao IBS e à CBS, a base de cálculo será reduzida em um terço, mantida a dedução do redutor de ajuste social.
- ❑ Sugestão de texto apresentado →

## EMENDA AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR 68/2024

Acrescenta dispositivo ao PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 68, DE 2024.

Acrescente-se o art. 253-A no Projeto de Lei Complementar nº 68, de 2024, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 253-A.** Na locação, cessão onerosa ou arrendamento de bem imóvel por contribuinte sujeito ao regime regular do IBS e da CBS, a base de cálculo da operação será reduzida em um terço, mantida a dedução do redutor de ajuste social, quando aplicável.”

PLP 68/24

BENS IMÓVEIS

Propostas apresentadas  
CNC/SECOVIs



### 3. REDUTOR DE ALÍQUOTA

- ❑ Objetivo: Alteração do art. 257 do PLP 68/24, para reduzir em 60% a alíquota do IBS e da CBS incidente sobre as operações com bens imóveis e reduzir em 80% as operações de locação, cessão onerosa e arrendamento de bens imóveis.
- ❑ Sugestão de texto apresentado →

## EMENDA AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR 68/2024

Altera dispositivo do PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 68, DE 2024.

Altere-se a redação do caput e do parágrafo único do art. 257 do Projeto de Lei Complementar nº 68, de 2024, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 257.** 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).”

PLP 68/24

BENS IMÓVEIS

Propostas apresentadas  
CNC/SECOVIs



## 4. REGIME OPTATIVO INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

- ❑ Objetivo: manutenção da sistemática cumulativa prevista na Lei Federal nº 10.931/2009, com a finalidade de replicar nos mesmos termos a sistemática de recolhimento nessa lei complementar. Para as operações envolvendo parcelamento do solo e venda do bem imóvel antes de 1º de janeiro de 2027, propõe-se que o contribuinte possa 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.
- ❑ Sugestão de texto apresentado →

## EMENDA AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR 68/2024

Acrescenta dispositivos ao PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 68, DE 2024.

Acrescente-se a Seção VIII, renumerando os arts. 270-A e seguintes do Projeto de Lei Complementar nº 68, de 2024, que passam a vigorar com a seguinte redação:

### “Seção VIII - Do Período de Transição

#### OPERAÇÕES INICIADAS ANTES DE 1º DE JANEIRO DE 2027

##### SUBSEÇÃO I – Incorporação

Art. 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 caput do art. 4º e 8º 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 parágrafo único do 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 253.

§ 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 – Venda de Bem Imóvel e Parcelamento do Solo

Art. O contribuinte que realizar alienação de imóvel, nos termos do artigo 249, inciso I, contratada antes de 1º de janeiro de 2027, ou de lote 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 alienação da unidade imobiliária, 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 253.

§ 4º Considera-se receita bruta a totalidade das receitas auferidas na venda das unidades imobiliárias, 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 da alienação do bem imóvel 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 venda de unidade imobiliária, 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 venda de unidade imobiliária na forma prevista no § 7º deverão ser estornados pelo contribuinte.

§ 9º O contribuinte fica obrigado a manter escrituração contábil segregada com a identificação das vendas de unidades imobiliárias submetidas ao regime de tributação previsto neste artigo.”

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

Art. 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, 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.

§ 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 a respectiva operação, 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 253-A.

§ 4º Considera-se receita bruta a totalidade das receitas auferidas nas operações de que trata o caput, 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 das operações que tratam o caput não deverão ser computados na apuração das bases de cálculo da CBS e do IBS 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 operação, 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 na forma prevista no § 7º deverão ser estornados pelo contribuinte.

§ 9º O contribuinte fica obrigado a manter escrituração contábil segregada com a identificação das operações submetidas ao regime de tributação previsto neste artigo.

## OPERAÇÕES INICIADAS A PARTIR DE 1º DE JANEIRO DE 2029

Art. A partir de 1º de janeiro de 2029, o contribuinte que realizar alienação de bens imóveis, ainda que na modalidade de incorporação ou parcelamento do solo, pode 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, com o objetivo de alienação de unidades imobiliárias, ainda que na modalidade de incorporação imobiliária ou parcelamento do solo, inclusive os custos e despesas indiretos pagos pelo contribuinte alocados em cada empreendimento ou unidade imobiliária.

§ 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 – 100% (cem por cento) do montante efetivamente despendido na aquisição de bens e serviços anteriores ao período de 2029, observada a proporção dos valores recebidos pelo contribuinte, em decorrência das alienações de unidades imobiliárias, a partir de 1º de janeiro de 2029, em relação ao valor total da operação;

II – 90% (noventa por cento) de dedução da base de cálculo no período de 2029, conforme previsto no art. 361;

III – 80% (oitenta por cento) de dedução da base de cálculo no período de 2030, conforme previsto no art. 362;

IV – 70% (setenta por cento) de dedução da base de cálculo no período de 2031, conforme previsto no art. 363.

V – 60% (sessenta por cento) do montante efetivamente despendido na aquisição de bens e serviços no período de 2032, conforme previsto no art. 364.

§ 4º Para fins do disposto no §2º deste artigo, os custos e despesas indiretos pagos pelo contribuinte no mês serão apropriados a cada, venda de unidade imobiliária, ainda que realizada por meio de 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.”

Com a retirada do Regime de Urgência, foi reaberto o prazo para apresentação de Emendas pelos Senadores.

Até o momento, foram apresentadas 1.095 EMENDAS ao PLP 68/24 na CCJ - Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania do SENADO FEDERAL

(Fonte: <https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/164914>)

## Emendas

Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania [1095 emendas](#)