



SENADO FEDERAL

**EMENDA Nº**  
**(ao PLP 68/2024)**

Dê-se nova redação ao art. 259 do Projeto de Lei Complementar nº 68, de 2024:

“Art. 259. Na locação, administração, cessão onerosa e arrendamento de bens imóveis, o IBS e a CBS incidentes na operação serão devidos no momento em que se tornar devida a obrigação de pagar, conforme estabelecido pelo contrato, e desde que o pagamento tenha sido realizado”.

**JUSTIFICAÇÃO**

É fundamental considerar que a ocorrência do fato gerador do IBS e da CBS deve ser considerada no momento do vencimento da obrigação de pagar e desde que o pagamento tenha sido realizado, quando a capacidade contributiva será manifestada. A criação do sistema bivalente previsto no PLP nº 68/2024, em que o fato gerador seria verificado pelo regime de caixa ou pelo regime de competência, dos dois, o que ocorrer primeiro, traz complexidade desnecessária para o setor e a possibilidade de a operação ser onerada em momento anterior ao efetivo ingresso de caixa.

Na realidade dos contratos de locação, é muito comum que o inquilino suspenda, atrase ou renegocie com o proprietário os pagamentos mensais. Nesse sentido, o contrato de locação é diferente de um contrato comercial qualquer, em que o inadimplemento de uma das partes conduz, em regra, à propositura das medidas judiciais cabíveis pela parte lesada. Ao contrário, na prática do contrato



de locação, existe uma relação de confiança entre inquilino e proprietário em que é comum o primeiro atrasar ou renegociar pagamentos, sem que isso acarrete o rompimento do contrato ou a propositura de qualquer medida judicial. Trata-se de uma realidade de mercado que não pode ser ignorada. Daí a importância de a locação ser tributada no regime de caixa, exclusivamente.

É importante salientar que, atualmente, a locação já é tributada em regime de caixa na grande maioria dos casos, ao nível da pessoa jurídica optante pelo lucro presumido (IRPJ/CSLL/PIS/COFINS). A prática do mercado de locação é de constituição de empresas no lucro presumido optando por essa sistemática. Também por isso é recomendável manter a atual sistemática da locação no PLP 68 de modo a guardar neutralidade com o atual sistema.

Da mesma forma, na atividade de administração da locação, a capacidade contributiva só se verifica no momento do pagamento do valor da locação, vez que a receita do contribuinte é um percentual que incide sobre o aluguel. Se não pago o valor do aluguel na data acordada, a empresa que faz a intermediação terá que arcar com as despesas de cobrança e, ainda, pagar o tributo sem sequer ter recebido o valor da sua remuneração, que está vinculada ao recebimento do aluguel. Ou seja, terá que pagar tributo sem ter a capacidade contributiva para tanto.

O regime de caixa é essencial para a administração imobiliária devido à forma como as receitas são recebidas (taxas deduzidas do aluguel) e à gestão de inadimplências e incertezas na recuperação de crédito. Esse formato é fundamental em virtude da gestão de períodos prolongados de despejo do locatário inadimplente (que em média demora de 9 a 12 meses, mas tem casos com prazos muito mais dilatados) e a recuperação efetiva dos créditos. A administradora nesse período não tem como interromper o fornecimento do serviço pela própria natureza desse.



Diante do exposto, peço o apoio do nobre relator para a aprovação desta importante emenda.

Sala da comissão, 14 de agosto de 2024.

**Senador Jorge Kajuru**  
**(PSB - GO)**

