

IMPORTANTE

Reforma Tributária – Alteração no Regime tributário nas receitas oriundas da locação de imóveis

Em razão da iminente sanção presidencial do Projeto de Lei Complementar (PLP) nº 68/2024, que regulamenta a Reforma Tributária sobre o consumo, esclarecemos que a norma prevê um regime de transição opcional aos contribuintes, aplicável às receitas provenientes de locação, cessão ou arrendamento de imóveis, com alíquota reduzida de 3,65%.

Para a aplicação desse regime, é imprescindível que os contratos sejam firmados por prazo determinado e datados até a publicação da referida lei, sendo necessário comprovar a data por meio de reconhecimento de firma ou assinatura eletrônica.

Nesse sentido, recomendamos a revisão de todos os contratos vigentes para adequação às exigências mencionadas, garantindo que as assinaturas sejam devidamente reconhecidas em cartório ou formalizadas por meio de certificação digital.

Ressaltamos que o texto do PLP não especifica de forma clara o tratamento a ser dado aos aditivos contratuais. Contudo, caso essa situação se aplique, orientamos que as mesmas medidas sejam adotadas, visando assegurar a possibilidade de discutir, no futuro, a extensão do regime de transição aos aditivos firmados antes da publicação da norma.

Considerando que a sanção do PLP está prevista para hoje, dia 16 de janeiro, com provável publicação em 17 de janeiro, recomendamos que as providências mencionadas sejam adotadas com a maior brevidade possível.

Abaixo o teor do dispositivo legal contido no PLP, o qual ainda será levado à sanção presidencial:

Art. 487. O contribuinte que realizar locação, cessão onerosa ou arrendamento de bem imóvel decorrente de contratos firmados por prazo determinado poderá optar pelo recolhimento de IBS e CBS com base na receita bruta recebida.

§ 1º A opção prevista no caput será aplicada exclusivamente:

I – para contrato com finalidade **não residencial**, pelo prazo original do contrato, desde que este:

- a) **seja firmado até a data de publicação desta Lei Complementar, sendo a data comprovada por firma reconhecida ou por meio de assinatura eletrônica; e**
- b) **seja registrado em Cartório de Registro de Imóveis ou em Registro de Títulos e Documentos até 31 de dezembro de 2025, ou seja, disponibilizado para a RFB e para o Comitê Gestor do IBS, nos termos do regulamento;**

II – para contrato com finalidade residencial, pelo prazo original do contrato ou até 31 de dezembro de 2028, o que ocorrer primeiro, desde que **firmado até a data de publicação desta Lei Complementar, sendo a data comprovada por firma reconhecida, por meio de assinatura eletrônica ou pela comprovação de pagamento da locação até o último dia do mês subsequente ao do primeiro mês do contrato.**

§ 2º As operações sujeitas ao regime de que trata este artigo estarão sujeitas ao pagamento de IBS e CBS em montante equivalente a 3,65% da receita bruta recebida.

[...]

Nosso time está integralmente à disposição para quaisquer dúvidas.

Mais esclarecimentos podem ser obtidos com Renato de Andrade Bento,
(renato.andrade@ronaldomartins.adv.br), +55 (11) 99129-2375/ +55 (11) 3066-4800, Advogado Líder da
área de Consultoria Tributária do escritório Ronaldo Martins & Advogados.



Renato de Andrade Bento
Advogado Líder da Área Consultoria Tributária
RONALDO MARTINS & Advogados