



SENADO FEDERAL

PROJETO DE LEI Nº 2497, DE 2026

Permite a correção monetária do custo de aquisição dos imóveis pela variação acumulada do IPCA na Declaração de Ajuste Anual do Imposto sobre a Renda das Pessoas Físicas.

AUTORIA: Senador Flávio Arns (PSB/PR)



[Página da matéria](#)



SENADO FEDERAL
Senador FLÁVIO ARNS

SF/26717.62975-01

PROJETO DE LEI N° , DE 2026

Permite a correção monetária do custo de aquisição dos imóveis pela variação acumulada do IPCA na Declaração de Ajuste Anual do Imposto sobre a Renda das Pessoas Físicas.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º O art. 17 da Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 17.**

.....

II – tratando-se de bens e direitos adquiridos após 31 de dezembro de 1995, ao custo de aquisição dos bens e direitos não será atribuída qualquer correção monetária, ressalvado o disposto § 1º.

§ 1º A pessoa física poderá optar por corrigir o valor dos bens imóveis na Declaração de Ajuste Anual do Imposto sobre a Renda das Pessoas Físicas pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE):

I – a partir de 1º de janeiro de 1996, para os imóveis adquiridos até 31 de dezembro de 1995;

II – a partir da data da aquisição, para os imóveis adquiridos de 1º de janeiro de 1996 em diante.

§ 2º Caso a pessoa física realize a opção do § 1º, não se aplicam os fatores de redução previstos no art. 40 da Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, para apuração da base de cálculo do Imposto sobre a Renda incidente sobre o ganho de capital por ocasião da alienação, a qualquer título, de bens imóveis realizada por pessoa física residente no País.” (NR)





SENADO FEDERAL
Senador FLÁVIO ARNS

SF/26717.62975-01

Art. 2º O parágrafo único do art. 22 da Lei nº 7.713, de 22 de dezembro de 1988, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 22.

.....

Parágrafo único. Não se considera ganho de capital o valor decorrente de:

I – indenização por desapropriação para fins de reforma agrária, conforme o disposto no § 5º do art. 184 da Constituição Federal;

II – liquidação de sinistro, furto ou roubo, relativo a objeto segurado;

III – correção monetária do valor dos bens imóveis de que trata o § 1º do art. 17 da Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995.” (NR)

Art. 3º O *caput* do art. 40 da Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 40.** Para a apuração da base de cálculo do imposto sobre a renda incidente sobre o ganho de capital por ocasião da alienação, a qualquer título, de bens imóveis realizada por pessoa física residente no País, serão aplicados fatores de redução (FR1 e FR2) do ganho de capital apurado, observado o disposto no § 2º do art. 17 da Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995.

.....” (NR)

Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

Atualmente, o sistema tributário brasileiro submete parcela substancial de mera recomposição inflacionária do patrimônio imobiliário do contribuinte à incidência do Imposto sobre a Renda das Pessoas Físicas (IRPF).

Com efeito, o art. 17 da Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, veda a utilização de qualquer sistema de correção monetária do custo de





SENADO FEDERAL
Senador FLÁVIO ARNS

SF/26717.62975-01

aquisição dos imóveis a partir de 1º de janeiro de 1996. Desde então, os bens permanecem registrados, para fins fiscais, pelo valor histórico de aquisição.

Em ambientes inflacionários, ainda que moderados, parcela relevante da diferença entre o valor de aquisição e o valor de alienação do imóvel representa apenas recomposição do poder aquisitivo da moeda. Nessas situações, a incidência do IRPF termina por alcançar riqueza inexistente.

O legislador ordinário reconheceu esse problema, ao instituir mecanismos mitigadores da tributação nominal do ganho de capital imobiliário.

Nesse sentido, o art. 18 da Lei nº 7.713, de 22 de dezembro de 1988, prevê percentual de redução aplicável ao ganho de capital relativo a imóveis adquiridos até 1988, enquanto o art. 40 da Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, instituiu fatores de redução do ganho de capital por ocasião da alienação, a qualquer título, de bens imóveis realizada por pessoa física residente no País.

Tais mecanismos, contudo, revelam-se insuficientes, uma vez que não promovem verdadeira correção monetária do custo de aquisição do imóvel, limitando-se à aplicação de redutores parciais sobre a base de cálculo do imposto.

A consequência é a permanência de significativa tributação inflacionária, incompatível com a própria materialidade do tributo, fundada na existência de efetivo acréscimo patrimonial, e com os princípios da capacidade contributiva e da vedação ao confisco.

Esta proposição busca enfrentar essa distorção, mediante autorização para correção monetária anual do valor do imóvel declarado pelo contribuinte com base na variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA). No caso de imóveis adquiridos até 31 de dezembro de 1995, a correção ocorrerá a partir de 1º de janeiro de 1996, pois, conforme assinalado, o referido art. 17 da Lei nº 9.249, de 1995, já autorizou a correção até então. Já para imóveis adquiridos após essa data, a correção dar-se-á a partir da data de aquisição.





SENADO FEDERAL
Senador FLÁVIO ARNS

SF/26717.62975-01

Se a pessoa física optar por corrigir o valor do imóvel na DAA, não se aplicam os fatores de redução previstos na Lei nº 11.196, de 2005.

Pela nova redação proposta para o parágrafo único do art. 22 da Lei nº 7.713, de 1988, essa atualização não é considerada ganho de capital.

A medida promove maior aderência entre a tributação do ganho de capital e a efetiva manifestação de riqueza do contribuinte, reduz litigiosidade, amplia a racionalidade econômica do sistema tributário e reforça a legitimidade da tributação sobre a renda.

Importante frisar que este projeto de lei não concede, amplia ou prorroga incentivo ou benefício tributário, de modo que não está sujeito às regras previstas no art. 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal. De fato, a inovação legislativa aqui veiculada não está direcionada a determinado segmento ou grupo de pessoas, mas alcança a universalidade de contribuintes pessoa física.

Trata-se, portanto, de medida de justiça fiscal, coerência econômica e aperfeiçoamento técnico da tributação da renda da pessoa física no Brasil.

Sala das Sessões,

Senador FLÁVIO ARNS
(PSB/PR)

4



LEGISLAÇÃO CITADA

- Constituição de 1988 - CON-1988-10-05 - 1988/88
<https://normas.leg.br/?urn=urn:lex:br:federal:constituicao:1988;1988>
 - art184_par5
- Lei nº 7.713, de 22 de Dezembro de 1988 - Legislação Tributária Federal (1988) - 7713/88
<https://normas.leg.br/?urn=urn:lex:br:federal:lei:1988;7713>
 - art18
 - art22_par1u
- Lei nº 9.249, de 26 de Dezembro de 1995 - Legislação Tributária Federal (pessoa jurídica) (1995) - 9249/95
<https://normas.leg.br/?urn=urn:lex:br:federal:lei:1995;9249>
 - art17
 - art17_par1
 - art17_par2
- Lei nº 11.196, de 21 de Novembro de 2005 - Lei do Bem - 11196/05
<https://normas.leg.br/?urn=urn:lex:br:federal:lei:2005;11196>
 - art40
 - art40_cpt