



# SENADO FEDERAL

## PROJETO DE LEI DO SENADO

### Nº 361, DE 2009

Altera a Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, para isentar do imposto de renda das pessoas físicas o ganho de capital obtido na alienação de imóvel residencial.

**O CONGRESSO NACIONAL** decreta:

**Art. 1º** O art. 39 da Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 39.** Fica isento do imposto de renda o ganho auferido por pessoa física residente no País, na venda de imóvel residencial.” (NR)

**Art. 2º** Fica revogado o art. 40 da Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005.

**Art. 3º** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

## JUSTIFICAÇÃO

O contribuinte é onerado pelo imposto de competência municipal sobre transmissão *inter vivos*, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição (CF, art. 156, II), toda vez que aliena um imóvel residencial.

A incidência do imposto de renda sobre o diferencial entre a aquisição e a alienação desse imóvel acaba sendo, na prática, uma bitributação, embora juridicamente sejam impostos distintos, com diferentes fatos geradores.

A alienação de imóvel residencial dificilmente se traduz em aumento patrimonial, pois ela acontece para que o cidadão adquira outro imóvel ou para saldar compromissos, dívidas, despesas com saúde, com educação dos filhos etc.

Não é raro que o produto da venda de um imóvel seja usado para atender a tais contingências, ficando o contribuinte obrigado a adquirir, afinal, um imóvel de menor valor onde possa residir.

Releva ainda dizer que, por força do congelamento do valor de aquisição do imóvel, o lucro obtido na venda nada mais é que a inflação acumulada no período. A alteração trazida pela Lei nº 11.196, de 2005, embora tenha representado um pequeno alívio nessa injustiça, ainda é insuficiente para que o diferencial observado no momento da venda seja realmente lucro e não parcela de inflação acumulada.

Por outro lado, a extinção do imposto de renda sobre esse suposto ganho de capital abrirá margem para que os municípios, tão sacrificados na divisão do bolo tributário, possam, eventualmente, aumentar a taxaço do imposto de transmissão – embora em proporção bem menor que o ônus representado pelo imposto de renda.

Sala das Sessões,

Senador **EXPEDITO JÚNIOR**

*LEGISLAÇÃO CITADA***Constituição Federal, de 1988**

.....

**Art. 156.** Compete aos Municípios instituir impostos sobre:

.....

II - transmissão inter vivos, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição;

.....

**Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005**

.....

**Art. 39.** Fica isento do imposto de renda o ganho auferido por pessoa física residente no País na venda de imóveis residenciais, desde que o alienante, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contado da celebração do contrato, aplique o produto da venda na aquisição de imóveis residenciais localizados no País.

§ 1º No caso de venda de mais de 1 (um) imóvel, o prazo referido neste artigo será contado a partir da data de celebração do contrato relativo à 1ª (primeira) operação.

§ 2º A aplicação parcial do produto da venda implicará tributação do ganho proporcionalmente ao valor da parcela não aplicada.

§ 3º No caso de aquisição de mais de um imóvel, a isenção de que trata este artigo aplicar-se-á ao ganho de capital correspondente apenas à parcela empregada na aquisição de imóveis residenciais.

§ 4º A inobservância das condições estabelecidas neste artigo importará em exigência do imposto com base no ganho de capital, acrescido de:

I - juros de mora, calculados a partir do 2º (segundo) mês subsequente ao do recebimento do valor ou de parcela do valor do imóvel vendido; e

II - multa, de mora ou de ofício, calculada a partir do 2º (segundo) mês seguinte ao do recebimento do valor ou de parcela do valor do imóvel vendido, se o imposto não for pago até 30 (trinta) dias após o prazo de que trata o caput deste artigo.

§ 5º O contribuinte somente poderá usufruir do benefício de que trata este artigo 1 (uma) vez a cada 5 (cinco) anos.

**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.

§ 1º A base de cálculo do imposto corresponderá à multiplicação do ganho de capital pelos fatores de redução, que serão determinados pelas seguintes fórmulas:

I -  $FR1 = 1/1,0060^{m1}$ , onde "m1" corresponde ao número de meses-calendário ou fração decorridos entre a data de aquisição do imóvel e o mês da publicação desta Lei, inclusive na hipótese de a alienação ocorrer no referido mês;

II -  $FR2 = 1/1,0035^{m2}$ , onde "m2" corresponde ao número de meses-calendário ou fração decorridos entre o mês seguinte ao da publicação desta Lei ou o mês da aquisição do imóvel, se posterior, e o de sua alienação.

§ 2º Na hipótese de imóveis adquiridos até 31 de dezembro de 1995, o fator de redução de que trata o inciso I do § 1º deste artigo será aplicado a partir de 1º de janeiro de 1996, sem prejuízo do disposto no art. 18 da Lei nº 7.713, de 22 de dezembro de 1988.

.....  
(Às Comissões de Constituição, Justiça e Cidadania; e de Assuntos Econômicos,  
cabendo à última a decisão terminativa)

Publicado no **DSF**, em 26/08/2009.