

# PROJETO DE LEI DO SENADO N° , DE 2013

Altera a Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, para postergar o termo inicial de incidência de multas relativas ao não pagamento do Imposto de Renda da Pessoa Física sobre o ganho de capital auferido na venda de imóveis residenciais.

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** .....

.....

§ 4º .....

.....

II – multa, de mora ou de ofício, calculada a partir do 181º (centésimo octogésimo primeiro) dia seguinte ao do recebimento do valor ou de parcela do valor do imóvel vendido, se o imposto não for pago até 180 (cento e oitenta) dias após o prazo de que trata o *caput* deste artigo.

.....” (NR)

**Art. 2º** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

## JUSTIFICAÇÃO

Esta proposição visa a aperfeiçoar a redação do art. 39 da Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, conhecida como “Lei do Bem”. Esse

dispositivo concede suspensão, conversível em isenção, do Imposto de Renda da Pessoa Física (IRPF) incidente sobre o ganho de capital (“lucro imobiliário”) auferido em transações imobiliárias residenciais. Esse benefício impactou de forma positiva os negócios de compra e venda de imóveis e proporcionou nova dinâmica ao setor da construção civil.

Com a edição da Lei do Bem, os proprietários que venderem imóveis residenciais e comprarem outro imóvel no prazo de 180 (cento e oitenta) dias ficam dispensados do pagamento do IRPF incidente sobre ganhos de capital. Caso a compra utilize parcialmente o produto da venda, o IRPF será devido apenas sobre a parcela residual não investida na compra do novo imóvel.

Ocorre que a Lei apresenta uma incoerência. Os juros e multa passam a incidir a partir do segundo mês subsequente ao recebimento dos primeiros valores relativos à venda. Mas, se ao proprietário foi outorgado o prazo de 180 dias para realizar a aplicação dos resultados da venda do imóvel em outra transação imobiliária, porque a multa deveria incidir já a partir do segundo mês?

Reconhecemos a importância do prazo de 180 dias para que o proprietário possa buscar alternativas no mercado imobiliário para realizar nova compra. Nesse sentido, é justo e correto que, caso o contribuinte desista de usufruir do benefício ou faça uso do mesmo apenas de forma parcial, o IRPF passa a ser devido, corrigido pela Taxa SELIC no período correspondente, isto é, do segundo ao sexto mês de suspensão do imposto. Isso está estabelecido no inciso I imediatamente anterior ao dispositivo que propomos alterar.

Este projeto de lei tem por objetivo corrigir a incoerência apontada no inciso II do § 4º do art. 39 da Lei do Bem. Após aprovado e sancionado, no caso de pessoa física que decidir não aplicar o produto da venda na aquisição de novo imóvel no prazo de 180 dias e deixar de pagar, até trinta dias após a expiração desse prazo, o imposto antes suspenso que passou a ser devido, o termo inicial de aplicação da multa será o 181º (centésimo octogésimo primeiro) dia do recebimento do valor da venda ou de parcela do valor do imóvel vendido, em substituição ao vigente primeiro dia útil do segundo mês seguinte ao do recebimento.

Por representar uma contribuição à coerência e ao aperfeiçoamento da norma, contamos com o apoio dos ilustres Pares para a aprovação desta relevante matéria.

Sala das Sessões,

Senador **RICARDO FERRAÇO**