



PROJETO DE LEI Nº , DE 2022

Dispõe sobre o Imposto de Renda de Pessoas Físicas incidente sobre a receita proveniente da locação de imóveis residenciais e altera a Lei nº 9.250, de 26 de dezembro de 1995 e a Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996.



O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre o Imposto de Renda de Pessoas Físicas incidente sobre as receitas provenientes do recebimento de aluguéis de imóveis residenciais, possibilita a dedução de importâncias pagas a título de locação de imóveis residenciais e aumenta o valor da multa aplicável no caso de omissão ou declaração falsa acerca do recebimento de aluguéis, como forma de promover a regularidade fiscal na declaração de rendas provenientes de contratos de locação.

Art. 2º Até o exercício de 2028, ano calendário 2027, fica isenta do imposto de renda incidente sobre os rendimentos de pessoas físicas a parcela a correspondente a 75% (setenta e cinco por cento) dos valores recebidos a título de locação residencial de imóveis, por seus locadores, eles são proprietários ou titulares de outros direitos reais.

Art. 3º O art. 8º, II, da Lei nº 9.250, de 26 de dezembro de 1995, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 8º
.....
II -
.....
k - até o exercício de 2028, ano-calendário de 2027, as importâncias pagas a título de locação residencial de imóveis, subtraídos



eventuais gastos acessórios, como os encargos condominiais, IPTU e outros tributos.

.....
§5º A dedução de que trata alínea k do inciso II:

I - está limitada:

- a) aos valores pagos pelo declarante e seus dependentes, ao título de locação do imóvel de sua efetiva residência; e
- b) aos valores pagos a título de locação residencial de imóvel apenas no ano-calendário a que se referir a declaração." (NR)

Art. 4º O art. 44 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 44

.....
§1º-A O percentual de multa de que trata o inciso I do caput deste artigo também será duplicado nos casos em que o contribuinte prestar declaração inexata por deixar de informar ou informar com inexatidão valores recebidos a título de locação residencial de bem imóvel." (NR)

Art. 5º Esta Lei entra em vigor em 1º de janeiro de 2023.

JUSTIFICATIVA

Este projeto de lei modifica a legislação do imposto sobre a renda de pessoas físicas visando fomentar a regularização fiscal das declarações de renda provenientes de locações de imóveis residenciais.

Antes de tratar das medidas sugeridas para tal, importa destacar o cenário fático que está por trás da proposta e que potencializa a sua necessidade.

Recente pesquisa do Instituto Datafolha mostra que a casa própria é um sonho para 87% da população, de modo que os brasileiros colocam a compra e quitação de um imóvel acima de questões centrais na vida de qualquer cidadão, como religião, filhos e casamento. Entretanto, no cenário econômico adverso com taxas de juros projetadas de 12,75% ao ano, de acordo com Boletim Focus de 11 de março de 2022, deve haver ainda mais barreiras para que os consumidores possam acessar financiamentos imobiliários, empurrando-os ao mercado de aluguel.



SF/22210.88694-23



Embora o ano de 2021 tenha sido marcado pelos juros baixos, fazendo com o que o mercado de financiamentos para a compra da casa própria movimentou mais de R\$ 205 bilhões, um recorde histórico em plena pandemia, como recentes altas estão fazendo com que muitas pessoas revejam seus planos em 2022.

Há, portanto, um grande desafio e oportunidade para que o Congresso Nacional consiga garantir o direito à moradia de milhares de pessoas, conforme assegurado pela Constituição Federal. A nova regulação da relação proprietário-inquilino conferirá a formalização existente hoje um caráter de vetor de desenvolvimento econômico.

Tendo isso em vista, o texto propõe três medidas. A saber: em primeiro lugar, o projeto cria um benefício para os proprietários que alugam os seus imóveis. Durante um período de 5 anos, entre os exercícios de 2023 a 2027, os valores recebidos por esses proprietários, ou titulares de direitos reais, terão uma isenção, parcial na importação de 75% (setenta e cinco por cento), sobre os valores recebidos pelo título de locação de imóvel residencial. Isso significa que o IRPF não incidirá sobre um percentual importante desses rendimentos, diminuindo o imposto devido.

Em seguida, beneficiário também os locatários, o texto altera o art. 8º da Lei nº 9.250, de 26 de dezembro de 1995, para que os valores gastos na locação de imóveis possam ser deduzidos da base de cálculo do IR pelo mesmo período – 5 anos, entre os exercícios de 2023 a 2027.

Por fim, o projeto de lei também determina que as multas relativas à falta de pagamento ou recolhimento de IRPF, a falta de declaração, ou a declaração inexata, conforme determinadas pela Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, serão aplicadas em dobro quando envolverem renda decorrente da locação de imóvel residencial.

Em outras palavras, a proposta cria incentivos econômicos para que locadores e locatários declarem formalmente os aluguéis e pune com maior rigor aqueles que deixarem de fazê-lo.

Combinadas, como medidas buscam alcançar dois objetivos: (i) mitigar de alguma forma os efeitos que a pandemia do novo coronavírus teve sobre o setor imobiliário e sobre a renda de locadores e locatários, bem como os efeitos que virão de seu impacto mais duradouro sobre o cenário



SF/22210.88694-23



econômico brasileiro; e, mais diretamente, (ii) atacar a extrema informalidade do mercado imobiliário brasileiro, criando incentivos significativos para que locadores e locatários declarem suas obrigações perante a Receita Federal.

Ambos os problemas afetam milhões de brasileiros. Segundo dados do IBGE de 2018, 17% das famílias brasileiras tiveram algum tipo de despesa monetária com aluguel. Pesquisa mais recente, realizada pelo Datafolha, revela que 27% dos brasileiros vivem em um imóvel alugado.

Vale mencionar que, em princípio, por criar um novo benefício, a proposta deveria atender aos requisitos previstos na Lei de Responsabilidade Fiscal, na Lei de Diretrizes Orçamentárias e na Emenda Constitucional nº 95. Ocorre, contudo, que aqui tem uma peculiaridade: tendo em vista o nível atual de informalidade do mercado imobiliário brasileiro e a dificuldade da Receita Federal para fiscalizar eventuais irregularidades – dado o elevado número de contribuintes e os baixos valores potencialmente envolvidos –, os benefícios propostos tendem a incrementar a arrecadação tributária e não a diminuí-la.

Mesmo assim, é forçoso reconhecer que, em razão justamente dessa informalidade, não se pode, de antemão, estimar o impacto tributário com precisão. No entanto, é possível fazer alguns exercícios para se aproximar da realidade.

Segundo a Receita Federal, o valor total pago o título de aluguel em 2018 foi de cerca de 5,3 bilhões de reais. Segundo o IBGE, no mesmo ano, os brasileiros gastaram com aluguel mais de 6,5 bilhões de reais. Trata-se de uma diferença de mais de 1,2 bilhões de reais, ou mais de 22%, apenas entre declarações realizadas formalmente. Qual não seria essa diferença se fossem contabilizadas as importâncias que deixam de ser declaradas?

O estímulo à declaração desses valores por locadores e locatários gerará a incidência do IRPF sobre eles e tem claro potencial de compensar eventuais renúncias decorrentes dos novos benefícios criados. Nesse sentido, destaca-se que o uso desse tipo de mecanismo para fomentar a formalização não é novo no país e possui uma série de exemplos bem-sucedidos no passado.





SENADO FEDERAL
Gabinete do Senador ALEXANDRE SILVEIRA

Por essas razões, conto com o apoio dos nobres pares para a aprovação desta matéria.

Sala das Sessões,

Senador ALEXANDRE SILVEIRA



SF/22210.88694-23