



SENADOR MECIAS DE JESUS

PARECER Nº , DE 2022

Da COMISSÃO DE ASSUNTOS ECONÔMICOS, em decisão terminativa, sobre o Projeto de Lei nº 709, de 2022, do Senador Alexandre Silveira, que *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.*

Relator: Senador **MECIAS DE JESUS**

I – RELATÓRIO

Vem ao exame desta Comissão o Projeto de Lei (PL) nº 709, de 2022, do Senador Alexandre Silveira, que *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.*

A proposição está estruturada em cinco artigos. O art. 1º apenas enuncia o objeto da proposição, que visa a: *i)* conceder isenção do Imposto sobre a Renda das Pessoas Físicas (IRPF) aos rendimentos recebidos a título de aluguéis de imóveis residenciais; *ii)* possibilitar a dedução das importâncias pagas a título de aluguel da base de cálculo do IRPF; e *iii)*



aumentar o valor da multa de ofício aplicável em caso de omissão ou declaração falsa sobre o recebimento de aluguéis.

A isenção do IRPF quanto aos rendimentos de aluguéis é prevista no art. 2º do PL. De acordo com a regra, 75% dos valores recebidos ficam desonerados do imposto devido por locadores que sejam proprietários ou titulares de outros direitos reais sobre imóveis. O benefício produzirá efeitos por cinco anos, até o final do ano-calendário de 2027.

No art. 3º, o projeto altera a Lei nº 9.250, de 1995, para incluir, entre as deduções da base de cálculo do IRPF, até o final do ano-calendário de 2027, as importâncias pagas a título de locação residencial, subtraídos eventuais gastos acessórios, como os encargos condominiais, o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) e outros tributos devidos.

O art. 4º, por sua vez, insere o § 1º-A no art. 44 da Lei nº 9.430, de 1996, para prever que o percentual da multa de ofício 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.

Por fim, o art. 5º do PL estatui a cláusula de vigência, ao dispor que a lei entrará em vigor em 1º de janeiro de 2023.

Na justificção, o autor sustenta que a proposição visa a *fomentar a regularização fiscal das declarações de renda provenientes de locações de imóveis residenciais*. Após discorrer sobre o cenário econômico brasileiro que imporia barreiras para acesso a financiamentos imobiliários, destaca as medidas veiculadas no projeto: concessão de isenção do IRPF para rendimentos de aluguel, possibilidade de dedução da base de cálculo do imposto em relação ao pagamento de aluguel pelo contribuinte e seus dependentes e elevação do percentual da multa de ofício em caso de descumprimento de obrigação acessória. Ainda segundo o autor, *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*. Por fim, afirma que os benefícios propostos no PL tendem a incrementar a arrecadação tributária.

A matéria foi distribuída apenas para a Comissão de Assuntos Econômicos (CAE), em decisão terminativa.



Encerrado o prazo regimental, não foram apresentadas emendas ao projeto.

II – ANÁLISE

Cabe registrar, de início, que compete à CAE, nos termos do art. 99, incisos I e IV, do Regimento Interno do Senado Federal (RISF), opinar sobre proposições pertinentes a tributos e sobre os aspectos econômicos e financeiros de qualquer matéria.

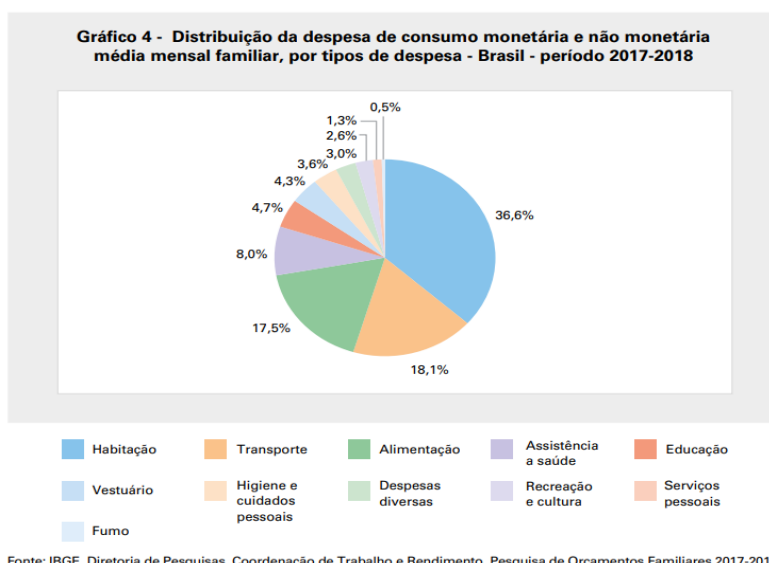
Ainda sob o aspecto regimental, na forma do inciso I do art. 91 do RISF, vale destacar que cabe às comissões, dispensada a competência do Plenário, discutir e votar projeto de lei ordinária de autoria de Senador, razão pela qual o PL nº 709, de 2022, pode ser votada em caráter terminativo nesta Comissão.

A competência do Congresso Nacional para legislar sobre sistema tributário e a legitimidade na iniciativa parlamentar estão asseguradas nos arts. 48, inciso I, e 61 da Constituição Federal. Além disso, conforme prevê o inciso III do art. 153 do Texto Constitucional, o Imposto sobre a Renda (IR), objeto do benefício fiscal previsto na proposição, é tributo de competência exclusiva da União.

Em relação ao mérito, é importante reconhecer, neste momento, o acerto da proposta apresentada pelo nobre Senador Alexandre Silveira. O projeto vem no sentido de alcançar aspectos sociais relevantes. O primeiro é relativo ao direito de moradia, previsto como direito fundamental do cidadão no Texto Constitucional. Em parcela relevante das famílias, a moradia é alcançada por meio do aluguel, o que representa forte encargo no orçamento familiar.

A Pesquisa de Orçamentos Familiares 2017-2018, primeiros resultados (POF 2017-2018), realizada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) demonstra a realidade brasileira em matéria de moradia (IBGE, *Coordenação de Trabalho e Rendimento – Rio de Janeiro: IBGE, 2019*). Segundo a Pesquisa, a despesa com habitação é a maior dentro das despesas monetária e não monetária de consumo das famílias, alcançando 36,6% em nível nacional. O gráfico a seguir colacionado, extraído da Pesquisa em referência, revela a importância dessa despesa para as famílias brasileiras:





De acordo com a POF (Pesquisa de Orçamentos Familiares) 2017-2018, a despesa com habitação é mais elevada nas classes de rendimentos mais baixas. A participação da despesa com habitação na classe com rendimentos menos expressivos é de 39,2% da despesa total. Nessas famílias, registre-se, os gastos com o item aluguel representam 20,6% da despesa.

Diante desse cenário, especialmente em momentos como o atual, de recuperação da economia após o desastre provocado pela pandemia da Covid-19, é importante que o Estado fomente o alcance do direito à moradia, cuja efetiva implementação é tão importante para a dignidade da pessoa humana, fundamento estruturante do Estado Democrático de Direito.

É, portanto, meritório o projeto, visto que reconhece como despesa essencial as importâncias pagas a título de locação residencial para fins de dedução da base de cálculo do IRPF até o ano-calendário de 2027, na forma da redação conferida à novel alínea “k” a ser inserida no inciso II do art. 8º da Lei nº 9.250, de 1995, pelo art. 3º do PL. Atualmente, essas despesas não são dedutíveis, o que é injusto com o contribuinte, que acaba sofrendo tributação sobre valores que, na verdade, configuram despesas necessárias a sua sobrevivência digna.

No tocante a esse benefício fiscal, propomos emenda para ajustar a redação da alínea “k” a ser inserida no inciso II do art. 8º da Lei nº 9.250, de 1995. No texto da proposição, os valores pagos a título de aluguel devem ser subtraídos de eventuais gastos acessórios, como os encargos condominiais, o IPTU e outros tributos. A norma tributária, como se sabe,

deve observância à legalidade estrita. Isso implica que o texto legal deve ser certo quanto aos limites de atuação do Fisco e quanto aos direitos do contribuinte. Expressões genéricas, em matéria tributária, devem ser evitadas, pois geram litígio em âmbito administrativo e judicial e, portanto, aumentam a taxa de congestionamento dos órgãos de julgamento, com efeitos prejudiciais tanto para o contribuinte quanto para a Administração Tributária

Assim, a proposta veiculada na emenda é que a redação seja precisa, a fim de prever a redução do montante de dedução do valor pago a título de aluguel apenas pelo abatimento da taxa condominial e do IPTU devidos. Aproveitamos a emenda para corrigir aspectos de técnica legislativa dos dispositivos alterados pelo art. 3º do PL.

O segundo aspecto que o projeto enfrenta é o da sonegação tributária, por meio da conjugação da isenção parcial conferida aos rendimentos de aluguel auferidos por proprietários ou titulares de direitos reais sobre imóveis residenciais, conforme prevê o art. 2º do PL, com a redação conferida ao novel § 1º-A ao art. 44 da Lei nº 9.430, de 1996, nos termos do art. 4º do projeto. Esta última alteração objetiva duplicar o valor da multa de ofício 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.

Pela redação do art. 2º do PL, 75% dos rendimentos de aluguel serão isentos do IRPF. Com isso, espera-se que os contribuintes declarem os valores recebidos. Caso mesmo assim não o façam, haverá aplicação de multa, no patamar de 150% do imposto devido. Incentiva-se, desse modo, a formalização dos contratos de aluguel e a declaração dos valores recebidos.

Quanto à previsão da isenção parcial do IRPF, entendemos que a matéria deve ser inserida no rol previsto no art. 6º da Lei nº 7.713, de 22 de dezembro de 1988. A concentração de isenções a título do referido imposto na norma em questão favorece a compreensão do regime tributário de cada rendimento. Por isso, apresentamos emenda para topograficamente melhor adequar o texto no ordenamento jurídico e promover ajuste redacional.

Conforme sustenta o autor do PL, a aprovação do texto tende a incrementar a arrecadação tributária, em decorrência do aumento do



recolhimento espontâneo do IRPF. Por isso, consideramos a proposta adequada do ponto de vista orçamentário e financeiro.

III – VOTO

Ante o exposto, o voto é pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e adequação orçamentária e financeira do Projeto de Lei nº 709, de 2022, e, no mérito, pela sua aprovação, com as seguintes emendas:

EMENDA Nº – CAE

Dê-se a seguinte redação ao art. 2º do Projeto de Lei nº 709, de 2022:

“**Art. 2º** O art. 6º da Lei nº 7.713, de 22 de dezembro de 1988, passa a vigorar com a seguinte redação:

‘**Art. 6º**

.....

XXIV – até o exercício de 2028, ano-calendário de 2027, a parcela correspondente a 75% (setenta e cinco por cento) dos rendimentos de pessoas físicas recebidos a título de locação residencial de imóveis, por seus locadores, proprietários ou titulares de outros direitos reais sobre os referidos imóveis.

.....’ (NR)”

EMENDA Nº – CAE

Dê-se a seguinte redação ao art. 8º da Lei nº 9.250, de 26 de dezembro de 1995, na forma do art. 3º do Projeto de Lei nº 709, de 2022:

“**Art. 8º**

.....

II –

.....

k) até o exercício de 2028, ano-calendário de 2027, as importâncias pagas a título de locação residencial de imóveis, subtraídos os gastos com taxas condominiais e Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU).



.....
§ 5º A dedução de que trata a alínea “k” do inciso II está limitada:

- a) aos valores pagos pelo declarante e seus dependentes, a 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)

Sala da Comissão,

, Presidente

, Relator

