



**CONGRESSO NACIONAL  
Deputado Federal PADOVANI**

**EMENDA Nº , DE 2023**

(à MPV 1184/ 2023)

Acrescentar o seguinte § 6º ao art. 39 da Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005:

**“§ 6º Entende-se também como imóvel residencial, para fins de aplicação da isenção prevista no caput, o lote urbanizado residencial produzido nos termos da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979”.**

**JUSTIFICAÇÃO**

A isenção do ganho de capital na venda de um imóvel e compra de outro é um benefício fiscal oferecido para incentivar a mobilidade no mercado imobiliário e a troca de propriedades. No Brasil, por exemplo, existe uma regra específica chamada "isenção de ganho de capital na venda de imóveis residenciais" que permite aos contribuintes não pagar imposto sobre o lucro obtido na venda de um imóvel residencial, desde que o valor seja reinvestido na compra de outro imóvel residencial dentro de um prazo estabelecido.

Quando se vende um imóvel residencial, o ganho de capital é calculado subtraindo o valor de venda do imóvel pelo seu valor de aquisição, que é o custo original mais as despesas de aquisição (como taxas de corretagem, impostos, etc.) e eventuais melhorias realizadas no imóvel. O resultado desse cálculo é o ganho de capital.

Se o ganho de capital obtido na venda do imóvel não ultrapassar o limite estabelecido pela legislação vigente, você pode ser elegível para a isenção do pagamento de imposto sobre esse ganho. No Brasil, por exemplo, a isenção é válida para imóveis residenciais de até um certo valor, desde que a venda seja a única realizada no período de 5 anos.

Para se beneficiar de outra forma de isenção, o cidadão pode reinvestir o valor total do ganho de capital obtido na venda do imóvel antigo na compra de um novo imóvel residencial dentro de um prazo específico, em até 180 dias. Essa isenção é uma política de fiscal de estímulo à moradia e ao desenvolvimento do mercado imobiliário.

Assim, o objetivo da presente emenda é dar caráter interpretativo a essa questão tributária, para que o lote urbanizado seja reconhecido como imóvel residencial na legislação tributária.

São inúmeras decisões judiciais favoráveis aos contribuintes que aplicam a isenção do ganho de capital para terrenos urbanos e outras modalidades de imóveis residenciais.



CD 23346.97557-00\*



## CONGRESSO NACIONAL

### Deputado Federal PADOVANI

CD/23346.97557-00

EMENTA TRIBUTÁRIO. MANDADO DE SEGURANÇA. ADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. IMPOSTO DE RENDA. GANHO DE CAPITAL NA ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL RESIDENCIAL. AQUISIÇÃO DE TERRENO. ARTIGO 2º, § 11º, INCISO II, DA IN/SRF 599/2005 E ARTIGO 39 DA LEI N.º 11.196/2005. RESTRIÇÃO. ILEGALIDADE. REMESSA OFICIAL E APELAÇÃO DESPROVIDAS. - O artigo 39 da Lei n.º 11.196/2005 dispõe que está isento do imposto de renda sobre o ganho de capital na alienação de imóvel residencial o alienante que aplique, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, o produto da venda na aquisição de imóvel para fim residencial dentro do país. Para tanto, exige-se a aplicação dos recursos obtidos com a venda na aquisição de novo bem residencial, independentemente de o negócio jurídico ser anterior ou posterior à venda, e não na compra da residência. Posteriormente, a fim de regulamentar referida regra, a Receita Federal do Brasil editou a Instrução Normativa nº 599/2005 que afastou a isenção no caso de compra de terreno, ainda que para fim residencial, em desrespeito ao princípio da legalidade, pois é descabida a criação mediante instrução normativa de restrição não prevista em lei. Precedentes do Superior Tribunal de Justiça e desta corte. No caso dos autos, restou comprovado que, em 19/11/2014, o imóvel residencial de matrícula nº 95.830 (parte ideal de ¼), de que a impetrante era uma das proprietárias, foi alienado por R\$ 2.064.000,00 (dois milhões e sessenta e quatro mil reais), cujo produto da venda foi utilizado na aquisição, em 06/12/2014, dos terrenos situados no condomínio Alphaville2, matrículas nº 131.887 e nº 131.878, em Ribeirão Preto/SP, pelo preço de R\$ 248.604,50 (duzentos e quarenta e oito mil, seiscentos e quatro reais e cinquenta centavos). Preenchidos os requisitos da Lei nº 11.196/2005 e reconhecida a ilegalidade da Instrução Normativa SRF nº 599/2005, faz jus a impetrante à isenção pleiteada, de modo que a via eleita se mostra adequada à obtenção do provimento jurisdicional requerido. Assim, deve ser afastada a preliminar arguida e mantida a sentença apelada. - Apelação e remessa oficial desprovidas. (<https://trf-3.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/1182656047/apelacao-remessa-necessaria-apelremnec-36937220154036102-sp>)

Nesse sentido, a proposta de alterar a Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, é trazer segurança jurídica, para a devida aplicação da regra tributária, em benefício das pessoas que adquirem os lotes urbanos para sua residência.

Sala das comissões, 04 de setembro de 2023.

Deputado PADOVANI

LexEdit  
CD 2333469755700\*

