



CONGRESSO NACIONAL

**EMENDA Nº - CMMMPV 1208/2024  
(à MPV 1208/2024)**

Art. 1º Inclua-se os seguintes artigos onde couber na Medida Provisória nº 1.208, de 27 de fevereiro de 2024.

”Art. XXX1 O artigo 18 da Lei nº 7.713, de 22 de dezembro de 1988, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art.

18.....

Ano de Aquisição ou Incorporação	Percentual de Redução	Ano de Aquisição ou Incorporação	Percentual de Redução
Até 1979	100	1989	50
1980	95%	1990	45%
1981	90%	1991	40%
1982	85%	1992	35%
1983	80%	1993	30%
1984	75%	1994	25%
1985	70%	1995	20%
1986	65%	1996	15%
1987	60%	1997	10%
1988	55%	1998	5%



Parágrafo único. Não haverá redução, relativamente aos imóveis cuja aquisição venha ocorrer a partir de 1º de janeiro de 1999.” (NR)

”Art. XXX2 O artigo 23 da Lei nº 9.250, de 26 de dezembro de 1995, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 23. Fica isento do imposto de renda o ganho de capital auferido na alienação de imóvel que o titular possua, cujo valor de alienação seja de até R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais), desde que não tenha sido realizada qualquer outra alienação nos últimos cinco anos.” (NR)

”Art. XXX3 O artigo 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 imóveis, desde que o alienante, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da celebração do contrato, aplique o produto da venda na aquisição de imóveis localizados no País.

.....” (NR)

## JUSTIFICAÇÃO

A Medida Provisória (MP) nº 1.206/2024 atualiza a tabela do Imposto de Renda Pessoa Física - IRPF de forma que os contribuintes com renda mensal de até R\$ 2.259,20 fiquem isentos deste tributo. Entretanto, a MP atualiza parcialmente apenas as duas primeiras faixas de incidência do IRPF, não respondendo completamente a inflação desde a última atualização de todas as faixas da tabela do IRPF realizada em abril de 2015.

Com efeito, após 2015 só foram feitas duas atualizações da tabela, uma em maio de 2023 e a outra proposta pela presente MP, ambas somente alterando as duas primeiras faixas. Ocorre que a inflação calculada pelo Índice Nacional de



Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, segundo dados do Banco Central do Brasil, no período de maio/2015 a janeiro/2024 alcançou 60,2%.

Esta emenda à Medida Provisória Nº 1.208, de 2024, visa incluir dois artigos na MP 1206/2024 que atualizam valores constantes da legislação tributária importantes para o contribuinte, os quais estão sendo corroídos pela inflação há vários anos e fazem com que ele pague mais imposto de renda do que deveria. Além disso, propõe-se alterar a regra que exara que o contribuinte só pode adquirir com isenção do Imposto de Renda outro imóvel dentro do prazo legal de 180 dias se alienar um imóvel residencial e adquirir um outro imóvel residencial, possibilitando que também o faça em relação a imóveis comerciais.

Dessarte, o **art. XXX1 que se pretende incluir nesta MP** atualiza os percentuais de redução sobre o ganho de capital apurado no caso de alienação de bens imóveis de que trata o art. 18 da Lei nº 7.713, de 22 de dezembro de 1988, os quais não são atualizados desde a edição da lei.

Como é consabido, a sistemática de cálculo do imposto de renda (IR) incidente sobre o ganho de capital auferido na alienação de bens imóveis consiste basicamente em aplicar a alíquota do IR sobre uma base de cálculo correspondente ao resultado da subtração aritmética do valor de venda do imóvel pelo valor histórico que foi pago na data em que o proprietário que está vendendo adquiriu o imóvel.

Consequentemente, ao se comparar dois imóveis com valores de mercado semelhantes, o proprietário do imóvel que foi adquirido há mais tempo deverá pagar necessariamente mais IR do que o do imóvel mais novo.

Ocorre que, na prática, essa situação pode se revestir em uma grande injustiça fiscal, já que imóveis mais antigos muitas vezes são de propriedade de contribuintes que podem deter atualmente menos rendas ativas que passivas. Por esse motivo que a legislação estabelece nesse caso percentuais de redução das bases de cálculos do IR, os quais variam na proporção direta com a idade do imóvel. A tabela com esses percentuais de redução consta do art. 18 da Lei nº 7.713, de 22 de dezembro de 1988.



Ao se analisar a tabela, percebe-se que a sua última (e única) atualização ocorreu em 1988. Com isso, todos os imóveis adquiridos até aquela época (exceto os adquiridos a partir de 1º de janeiro de 1989) tiveram reduções das bases de cálculo desse imposto.

Com efeito, entende-se que esse é o meio mais adequado para se dar cumprimento ao disposto ao §1º do art. 145 da Carta Magna de 1988, o qual exara que “sempre que possível, os impostos terão caráter pessoal e serão graduados segundo a capacidade econômica do contribuinte...”.

Posteriormente, a Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, a chamada Lei do Bem, também promoveu, através do seu art. 40, reduções de base de cálculo por meio da criação de fatores de redução (FR1 e FR2) do ganho de capital apurado nessas operações. É importante notar que o §2º desse artigo estabelece que tais fatores de redução devem ser aplicados sem prejuízo da aplicação da tabela constante do art. 18 da Lei nº 7.713, de 1988.

Ocorre que já se passaram mais de 35 anos da atualização da tabela. É inegável que, a cada ano que essa tabela não é atualizada, vai se configurando uma injustiça ainda maior que precisa ser sanada, já que a tabela e os fatores de correção compõem o valor final da base de cálculo nesse caso.

Esta emenda procura sanar essa injustiça fiscal ao propor a atualização da citada tabela, acrescentando 10 anos a cada ano, de forma que apenas os imóveis adquiridos a partir de 1º de janeiro de 1999 não contariam com a correção da citada tabela. Com isso pretende-se mitigar o efeito das perdas inflacionárias do período, sem impingir, contudo, uma renúncia fiscal muito grande ao País decorrente de uma eventual atualização que abrangesse os dias atuais.

**Já o art. XXX2 que se pretende incluir nesta MP** visa alterar o art. 23 da Lei nº 9.250, de 26 de dezembro de 1995, que concede isenção do imposto de renda do ganho de capital auferido na alienação de imóveis de até R\$ 440.000,00, desde que esse seja o único imóvel que o titular possua e que o mesmo não tenha efetuado a venda de outro imóvel nos últimos cinco anos.

Propõe-se a atualização do valor da isenção de R\$ 440.000,00 para R\$ 700.000,00 de forma a atualizar pela inflação calculada pelo Índice Nacional



de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, segundo dados do Banco Central do Brasil, no período de maio/2015 a janeiro/2024, a qual alcançou 60,2% conforme mencionado alhures. Como o valor da atualização daria R\$ 704.974,42, optou-se por arredondar para baixo esse valor.

A outra alteração promovida pelo dispositivo proposto é afastar a limitação ao uso da isenção na alienação de imóveis até esse limite de valor a contribuintes que só possuam um imóvel. Essa limitação parece-nos bastante questionável, na medida em que restringe essa benesse estatal a contribuintes que estejam em uma situação específica, não alcançando outros contribuintes que também podem se encontrar em uma situação de dificuldade financeira até mais grave. Compare-se, por exemplo, a situação de um jovem adulto que acabou de adquirir o seu primeiro imóvel e terá pela frente cinco anos com a possibilidade de usufruir desse beneplácito estatal com a situação de um chefe de família que perdeu o emprego após décadas de trabalho e que agora se vê na necessidade de se desfazer dos bens que ele conseguiu amealhar durante uma vida inteira de muito esforço e trabalho. Essa limitação legal protege o primeiro e desampara o segundo.

Como é consabido, os índices de desemprego no Brasil mantêm-se em patamares bastante elevados há vários anos, trazendo graves consequências para milhares de famílias. Muitas vezes, a decisão pela venda de um (ou mais) imóvel (imóveis) representa a última alternativa de se manterem as contas em dia por um período de tempo, pelo menos até que seja encontrado um outro emprego que restitua (pelo menos em parte) o padrão de vida da família.

É de se observar que nossa proposta de retirar a limitação de que somente titulares de um único imóvel possam usufruir desta isenção no prazo de cinco anos não prejudica esses contribuintes, já que eles continuarão gozando da isenção normalmente. Porém ela amplia esse benefício, alcançando outros contribuintes que podem estar igualmente em situação financeira difícil em virtude de desemprego ou alguma outra intempérie.

Por fim, **o art. XXX3 que se pretende incluir nesta MP** visa alterar o art. 39 da Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, a fim de possibilitar que a isenção do imposto de renda incidente sobre o ganho auferido por pessoa física residente no País na venda e posterior aquisição de imóveis residenciais (conforme



a redação atual) possa também ser indistintamente usufruída na alienação e posterior aquisição de imóveis comerciais.

Entende-se que a alteração representa um grande avanço para o contribuinte que aliena um imóvel (residencial ou comercial) e pretende adquirir outro imóvel (também residencial ou comercial) dentro do prazo legal de 180 dias. Com efeito, com a redação atual, o contribuinte que detenha um imóvel comercial não pode aproveitar a isenção que é concedida para um contribuinte que esteja na mesma situação, mas que detenha um imóvel residencial. Ainda, mesmo que a alienação seja de um imóvel residencial, o contribuinte não poderá adquirir um imóvel comercial se quiser gozar do benefício. Tal discriminação a nosso sentir se configura injustificada, na medida em que trata contribuintes em situações semelhantes de forma anti-isonômica.

Poder-se-ia argumentar que tal limitação legal foi instituída para que o contribuinte não utilizasse essa isenção como forma de patrocinar a compra e venda indiscriminada de imóveis comerciais, agindo na verdade como um autêntico corretor de imóveis. Porém nem esse argumento se sustenta neste caso, visto que a limitação do usufruto da isenção somente 1 (uma) vez a cada 5 (cinco) anos restou preservada em nossa proposta.

Assim, peço o apoio dos nobres pares para aprovação desta emenda tão importante para a população brasileira, que já paga impostos em níveis semelhantes aos países mais desenvolvidos, mas recebe em troca serviços públicos semelhantes a países ainda em desenvolvimento.

Sala da comissão, 4 de março de 2024.

**Deputado Marcel Van Hattem  
(NOVO - RS)**

