



CONGRESSO NACIONAL

EMENDA Nº - CMMPV 1303/2025
(à MPV 1303/2025)

Suprima-se todo o Capítulo VII; e acrescente-se Capítulo VII-1 antes do art. 41 da Medida Provisória, nos termos a seguir:

“CAPÍTULO VII-1

DEMAIS DISPOSIÇÕES RELATIVAS A APLICAÇÕES FINANCEIRAS NO PAÍS

Art. 0. Ficam isentos do imposto de renda os rendimentos dos seguintes títulos e valores mobiliários:

I – Letras Hipotecárias, Letras de Crédito Imobiliário – LCI e Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, de que tratam, respectivamente, a Lei nº 7.684, de 2 de dezembro de 1988, os art. 12 a art. 17 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, e o art. 6º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997;

II – Certificado de Depósito Agropecuário – CDA, Warrant Agropecuário – WA, Certificado de Direitos Creditórios do Agronegócio – CDCA, Letra de Crédito do Agronegócio – LCA e Certificado de Recebíveis do Agronegócio – CRA, de que tratam os art. 1º e art. 23 da Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004;

III – Cédula de Produto Rural – CPR, com liquidação financeira, de que trata a Lei nº 8.929, de 22 de agosto de 1994, desde que negociada no mercado financeiro;

IV – Letras Imobiliárias Garantidas – LIG, de que trata o art. 63 da Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015;

V – Letras de Crédito do Desenvolvimento – LCD, de que trata a Lei nº 14.937, de 26 de julho de 2024; e

VI – Títulos e valores mobiliários relacionados a projetos de investimento e infraestrutura, de que trata o art. 2º da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011.



Art. 0-1. Os rendimentos, inclusive ganhos líquidos e ganhos de capital, auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário – FII e nos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – Fiagro ficam isentos do Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, assim como do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza.

Art. 0-2. Os rendimentos distribuídos aos cotistas pessoas físicas pelos FII e pelos Fiagro cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado ficam isentos do imposto de renda quando possuírem, no mínimo, cem cotistas.

§ 1º O disposto no caput não se aplica:

I – ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos FII ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo; e

II – ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas a titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos FII ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

§ 2º O fundo de investimento terá prazo de até cento e oitenta dias, contado da data da primeira integralização de cotas, para se enquadrar ao requisito mínimo de cotistas de que trata o caput.

§ 3º Caso o fundo deixe de se enquadrar no requisito mínimo de cotistas de que trata o caput, ele poderá manter o tratamento tributário previsto neste artigo desde que retome a quantidade mínima de cotistas no prazo de trinta dias.

§ 4º Consideram-se pessoas físicas ligadas ao cotista pessoa física, para fins do disposto no inciso II do § 1º, os seus parentes até o segundo grau.

§ 5º A distribuição de rendimentos referida no caput deverá respeitar o limite de lucros apurados segundo o regime de competência.

§ 6º Os valores distribuídos acima dos lucros apurados a que se refere o § 6º serão considerados pelos cotistas como redução no custo de aquisição das cotas.



Art. 0-3. Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação de cotas dos fundos que trata o art. X2, ficam sujeitos à incidência do imposto sobre a renda às mesmas alíquotas e normas aplicáveis aos ganhos de capital, nos termos do disposto na legislação específica, ou aos ganhos líquidos, nos termos do disposto no Capítulo III.’.”

Os dispositivos acima propostos e adjacentes deverão ser devidamente renumerados no momento da consolidação das emendas ao texto da proposição pela Redação Final.

JUSTIFICAÇÃO

A revogação das isenções fiscais aplicadas a diversos instrumentos de financiamento setorial, estabelecida pela Medida Provisória nº 1.303, de 2025, representa uma séria ameaça ao acesso ao crédito da população brasileira e compromete a sustentabilidade das políticas públicas voltadas à inclusão produtiva e ao desenvolvimento regional. Títulos como Letras de Crédito Imobiliário (LCI), Letras Imobiliárias Garantidas (LIG), Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), Fundos de Investimento Imobiliário (FII), Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA) e Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (FIAGRO) perderam o estímulo fiscal que assegurava uma rentabilidade líquida adequada aos riscos e prazos inerentes, enfraquecendo seu papel como vetores fundamentais de investimento privado em setores estruturantes da economia nacional.

Tal medida impacta de forma negativa a oferta de crédito imobiliário, onerando-o e tornando-o inacessível para parcela significativa das famílias brasileiras. A elevação das taxas de financiamento pode inviabilizar o acesso à casa própria para milhões de cidadãos, ampliando o déficit habitacional e agravando os níveis de exclusão social no país.

No âmbito do agronegócio, a revogação da isenção sobre instrumentos financeiros como CRA, Letras de Crédito do Agronegócio (LCA) e Cédulas de



Produto Rural (CPR) eleva os custos de financiamento aos produtores rurais, ameaçando a segurança alimentar e a competitividade do setor agrícola nacional.

Cumpra salientar que tais isenções não configuram benefícios fiscais arbitrários, mas constituem contrapartidas essenciais ao direcionamento compulsório dos recursos captados para áreas estratégicas de interesse público, tais como habitação social, inovação tecnológica, agronegócio e infraestrutura urbana. A tributação adicional decorrente, estimada em R\$ 1,8 bilhão anuais, calculada a partir de um volume médio de emissões de R\$ 264 bilhões e rendimento médio de 13,27% submetido à alíquota de 5%, é inferior à perda projetada da ordem de R\$ 2 bilhões, que decorre da retração estimada em 10% no volume da produção habitacional e da cadeia da construção civil.

No ano de 2024, o financiamento para imóveis novos por meio do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) atingiu a cifra de R\$ 93 bilhões, distribuídos em R\$ 43 bilhões para pessoas físicas e R\$ 50 bilhões para pessoas jurídicas, resultando em um Valor Geral de Vendas (VGV) de R\$ 203 bilhões. Uma redução de 10% neste montante implica uma queda de R\$ 20,3 bilhões na produção do setor. Considerando-se uma carga tributária efetiva aproximada de 10%, a perda estimada de arrecadação fiscal alcança R\$ 2 bilhões.

Destaca-se que os títulos LCI e LIG, que conjuntamente correspondem a mais de 50% dos investimentos realizados via SBPE, sofrerão perda de atratividade, ocasionando elevação das taxas de financiamento imobiliário entre 0,5 e 0,7 pontos percentuais, refletindo-se no encarecimento das parcelas contratadas. Tal fenômeno restringe significativamente o acesso ao crédito habitacional, sobretudo em um contexto marcado pela redução de 50% na base de potenciais compradores desde março de 2021, intensificando as dificuldades enfrentadas pelas famílias endividadas.

Ademais, o setor da construção civil, responsável por 13% dos empregos formais do país no primeiro trimestre de 2025, será fortemente afetado.



A redução dos investimentos e o encarecimento do crédito poderão comprometer os lançamentos de novos empreendimentos, dificultar o acesso à moradia digna e ampliar o déficit habitacional, que já supera 6,2 milhões de unidades.

À luz do exposto, recomenda-se a preservação do regime de isenção dos rendimentos auferidos por esses instrumentos financeiros, assegurando sua continuidade como instrumentos indispensáveis de políticas públicas orientadas para o desenvolvimento sustentável, a inclusão social e a mitigação das desigualdades estruturais que ainda persistem no Brasil.

Sala da comissão, 17 de junho de 2025.

