



SENADO FEDERAL

PROJETO DE LEI DO SENADO

Nº 146, DE 2010.

Altera o art. 40 da Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, para permitir a atualização monetária de bens imóveis de pessoa física na apuração da base de cálculo do Imposto sobre a Renda incidente sobre o ganho de capital por ocasião da respectiva alienação, a qualquer título.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º O *caput* e o § 2º do art. 40 da Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, passam a vigorar com a seguinte redação, ficando revogado o § 1º do artigo:

“Art. 40. Para fins de apuração do ganho de capital, as pessoas físicas poderão corrigir monetariamente o custo da aquisição de bens imóveis com base na variação acumulada, entre o mês da aquisição e o mês da alienação, do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), da Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, ou, na sua ausência, pelo índice oficialmente adotado para medição da inflação.

.....
§ 2º No caso de imóveis adquiridos até 31 de dezembro de 1995, a atualização monetária de que trata o *caput* deste artigo será aplicada a partir de 1º de janeiro de 1996, sem prejuízo do disposto no art. 18 da Lei nº 7.713, de 22 de dezembro de 1988.” (NR)

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

Desde 1995, a legislação do imposto de renda proíbe a atualização do valor dos imóveis, para fins de cálculo do ganho de capital – ou seja, sobre o lucro auferido no momento da sua venda.

Com efeito, o art. 17 da Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, no contexto da implantação do Plano Real, vedou a atribuição de qualquer correção monetária sobre o valor de bens e direitos. Embora o Plano Real tenha sido exitoso no estancamento da inflação galopante que até então se verificava, nunca deixou de ocorrer um natural e pequeno índice anual de depreciação da moeda. Ao longo de dez anos, acumulou-se uma grande defasagem de valor. Conforme o índice que se tome como base, a distorção no valor monetário dos bens e direitos chegou ao redor de cem por cento.

A consequência perversa foi a de que, em suas operações patrimoniais ativas, os contribuintes passaram a calcular o imposto de renda não somente sobre a valorização econômica do imóvel mas, principalmente, sobre a parcela inflacionária nela contida. Dessa forma, o imposto passou a incidir não apenas sobre o lucro imobiliário, mas também sobre parcela do patrimônio, em flagrante constitucionalidade, visto que o imposto de renda, nos termos do Código Tributário Nacional (Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966), deve incidir sobre o produto do capital, do trabalho ou da combinação de ambos e sobre os acréscimos patrimoniais – estando, contudo, indubioso que a mudança de valor do imóvel por simples efeito da desvalorização da moeda não representa acréscimo patrimonial.

Por intermédio do art. 40 da Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, a União reconheceu a iniquidade da situação caracterizada pelo congelamento do valor dos bens. Contudo, em lugar de simplesmente permitir a atualização do valor dos imóveis, introduziu uma complexa forma de reduzir a base de cálculo, mediante a aplicação de uma fórmula matemática que pressupõe um índice inflacionário constante, de pouco mais de quatro por cento.

Embora isso já tenha representado um grande alívio para os contribuintes e diminuição da injuridicidade decorrente da incidência do imposto sobre parcela de simples valorização inflacionária, inegavelmente a solução não foi a mais correta.

Fora de qualquer dúvida, o ideal é simplesmente permitir a aplicação de um índice de correção de preços que reflita a variação efetivamente ocorrida. A adoção de um índice arbitrário, como se fez na edição da Lei nº 11.196, de 2005, tanto pode vir a

prejudicar o contribuinte, se a inflação for maior, como a prejudicar o Erário, se ela for menor – como, aliás, todos desejam.

Por isso, propomos, simplesmente, a adoção do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) e oficialmente adotado pelo Governo como indicador da inflação.

Sala das Sessões,

Senador **EDUARDO AZEREDO**

LEGISLAÇÃO CITADA

LEI Nº 11.196 DE 21 DE NOVEMBRO DE 2005.

Institui o Regime Especial de Tributação para a Plataforma de Exportação de Serviços de Tecnologia da Informação - REPES, o Regime Especial de Aquisição de Bens de Capital para Empresas Exportadoras - RECAP e o Programa de Inclusão Digital; dispõe sobre incentivos fiscais para a inovação tecnológica; altera o Decreto-Lei nº 288, de 28 de fevereiro de 1967, o Decreto nº 70.235, de 6 de março de 1972, o Decreto-Lei nº 2.287, de 23 de julho de 1986, as Leis nºs 4.502, de 30 de novembro de 1964, 8.212, de 24 de julho de 1991, 8.245, de 18 de outubro de 1991, 8.387, de 30 de dezembro de 1991, 8.666, de 21 de junho de 1993, 8.981, de 20 de janeiro de 1995, 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, 8.989, de 24 de fevereiro de 1995, 9.249, de 26 de dezembro de 1995, 9.250, de 26 de dezembro de 1995, 9.311, de 24 de outubro de 1996, 9.317, de 5 de dezembro de 1996, 9.430, de 27 de dezembro de 1996, 9.718, de 27 de novembro de 1998, 10.336, de 19 de dezembro de 2001, 10.438, de 26 de abril de 2002, 10.485, de 3 de julho de 2002, 10.637, de 30 de dezembro de 2002, 10.755, de 3 de novembro de 2003, 10.833, de 29 de dezembro de 2003, 10.865, de 30 de abril de 2004, 10.925, de 23 de julho de 2004, 10.931, de 2 de agosto de 2004, 11.033, de 21 de dezembro de 2004, 11.051, de 29 de dezembro de 2004, 11.053, de 29 de dezembro de 2004, 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, 11.128, de 28 de junho de 2005, e a Medida Provisória nº 2.199-14, de 24 de agosto de 2001; revoga a Lei nº 8.661, de 2 de junho de 1993, e dispositivos das Leis nºs 8.668, de 25 de junho de 1993, 8.981, de 20 de janeiro de 1995, 10.637, de 30 de dezembro de 2002, 10.755, de 3 de novembro de 2003, 10.865, de 30 de abril de 2004, 10.931, de 2 de agosto de 2004, e da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.

Art. 39. Fica isento do imposto de renda o ganho auferido por pessoa física residente no País na venda de imóveis residenciais, desde que o alienante, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contado da celebração do contrato, aplique o produto da venda na aquisição de imóveis residenciais localizados no País. (Vigência)

§ 1º No caso de venda de mais de 1 (um) imóvel, o prazo referido neste artigo será contado a partir da data de celebração do contrato relativo à 1ª (primeira) operação.

§ 2º A aplicação parcial do produto da venda implicará tributação do ganho proporcionalmente ao valor da parcela não aplicada.

§ 3º No caso de aquisição de mais de um imóvel, a isenção de que trata este artigo aplicar-se-á ao ganho de capital correspondente apenas à parcela empregada na aquisição de imóveis residenciais.

§ 4º A inobservância das condições estabelecidas neste artigo importará em exigência do imposto com base no ganho de capital, acrescido de:

I - juros de mora, calculados a partir do 2º (segundo) mês subsequente ao do recebimento do valor ou de parcela do valor do imóvel vendido; e

II - multa, de mora ou de ofício, calculada a partir do 2º (segundo) mês seguinte ao do recebimento do valor ou de parcela do valor do imóvel vendido, se o imposto não for pago até 30 (trinta) dias após o prazo de que trata o caput deste artigo.

§ 5º O contribuinte somente poderá usufruir do benefício de que trata este artigo 1 (uma) vez a cada 5 (cinco) anos.

Art. 40. Para a apuração da base de cálculo do imposto sobre a renda incidente sobre o ganho de capital por ocasião da alienação, a qualquer título, de bens imóveis realizada por

pessoa física residente no País, serão aplicados fatores de redução (FR1 e FR2) do ganho de capital apurado. (Vigência)

§ 1º A base de cálculo do imposto corresponderá à multiplicação do ganho de capital pelos fatores de redução, que serão determinados pelas seguintes fórmulas:

I - $FR1 = 1/1,0060^{m1}$, onde "m1" corresponde ao número de meses-calendário ou fração decorridos entre a data de aquisição do imóvel e o mês da publicação desta Lei, inclusive na hipótese de a alienação ocorrer no referido mês;

II - $FR2 = 1/1,0035^{m2}$, onde "m2" corresponde ao número de meses-calendário ou fração decorridos entre o mês seguinte ao da publicação desta Lei ou o mês da aquisição do imóvel, se posterior, e o de sua alienação.

§ 2º Na hipótese de imóveis adquiridos até 31 de dezembro de 1995, o fator de redução de que trata o inciso I do § 1º deste artigo será aplicado a partir de 1º de janeiro de 1996, sem prejuízo do disposto no art. 18 da Lei nº 7.713, de 22 de dezembro de 1988.

CAPÍTULO IX

DA CONTRIBUIÇÃO PARA O PIS/PASEP E DA COFINS

**Presidência da República
Casa Civil
Subchefia para Assuntos Jurídicos**

LEI Nº 7.713, DE 22 DE DEZEMBRO DE 1988.

Altera a legislação do imposto de renda e dá outras providências.

Art. 18. Para apuração do valor a ser tributado, no caso de alienação de bens imóveis, poderá ser aplicado um percentual de redução sobre o ganho de capital apurado, segundo o ano de aquisição ou incorporação do bem, de acordo com a seguinte tabela: (Vide Lei 8.023, de 1990)

Ano de Aquisição ou Incorporação	Percentual de Redução	Ano de Aquisição ou Incorporação	Percentual de Redução
Até 1969	100	1979	50
1970	95%	1980	45%
1971	90%	1981	40%
1972	85%	1982	35%
1973	80%	1983	30%
1974	75%	1984	25%

1975	70%	1985	20%
1976	65%	1986	15%
1977	60%	1987	10%
1978	55%	1988	5%

Parágrafo único. Não haverá redução, relativamente aos imóveis cuja aquisição venha ocorrer a partir de 1º de janeiro de 1989.

Art. 19. Valor da transmissão é o preço efetivo de operação de venda ou da cessão de direitos, ressalvado o disposto no art. 20 desta Lei.

Parágrafo único. Nas operações em que o valor não se expressar em dinheiro, o valor da transmissão será arbitrado segundo o valor de mercado.

Art. 20. A autoridade lançadora, mediante processo regular, arbitrará o valor ou preço, sempre que não mereça fé, por notoriamente diferente do de mercado, o valor ou preço informado pelo contribuinte, ressalvada, em caso de contestação, avaliação contraditória, administrativa ou judicial.

Parágrafo único. (Vetado).

Art. 21. Nas alienações a prazo, o ganho de capital será tributado na proporção das parcelas recebidas em cada mês, considerando-se a respectiva atualização monetária, se houver.

Art. 22. Na determinação do ganho de capital serão excluídos: (Vide Lei 8.023, de 1990)

~~I - o ganho de capital decorrente da alienação do único imóvel que o titular possua, desde que não tenha realizado operação idêntica nos últimos cinco anos;~~

I - o ganho de capital decorrente da alienação do único imóvel que o titular possua, desde que não tenha realizado outra operação nos últimos cinco anos e o valor da alienação não seja superior ao equivalente a trezentos mil BTN no mês da operação. (Redação dada pela Lei 8.134, de 1990) (Vide Lei nº 8.218, de 1991)

(Às Comissões de Constituição, Justiça e Cidadania e de Assuntos Econômicos, cabendo à última decisão terminativa)

Publicado do **DSF**, em 21/05/2010.