



SENADO FEDERAL

PROJETO DE LEI DO SENADO Nº 604, DE 2011

Altera a Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, para permitir, no prazo de cinco anos, um segundo usufruto, agora parcial, da isenção do imposto de renda da pessoa física incidente sobre o ganho de capital auferido na venda de imóveis residenciais, quando o alienante aplicar o produto da venda na aquisição de imóvel residencial novo.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º O § 5º do art. 39 da Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 39
.....

§ 5º O contribuinte poderá usufruir do benefício integral de que trata este artigo uma vez a cada cinco anos, podendo se beneficiar parcialmente mais uma única vez no mesmo período, desde que aplique o produto da venda, dessa segunda alienação, na aquisição de imóvel residencial novo e efetue o pagamento de cinquenta por cento do imposto de renda da pessoa física apurado com base no ganho de capital auferido.” (NR)

Art. 2º Com vistas ao cumprimento do disposto nos arts. 5º, II, 12 e 14, da Lei Complementar nº 101, de 4 de maio de 2000, a estimativa da renúncia fiscal implícita

na aprovação desta Lei acompanhará o projeto de lei que estima a receita e fixa a despesa da União, na forma do demonstrativo a que se refere o §6º do art. 165 da Constituição Federal.

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação e produzirá efeitos a partir de 1º de janeiro do ano seguinte à implementação do disposto no art.2º.

JUSTIFICAÇÃO

O art. 6º da Constituição Federal de 1988 define a moradia como um dos direitos sociais.

Nos últimos anos, o Governo Federal tem envidado esforços no sentido de fazer valer a determinação constitucional, implementando importantes programas de inclusão social de famílias de classe econômica média e baixa, com especial atenção à questão do déficit habitacional.

O programa Minha Casa, Minha Vida é um exemplo de ação governamental que proporciona a diversas famílias o acesso ao primeiro imóvel residencial, gerando efeitos colaterais virtuosos, como o estímulo à construção civil e a geração de inúmeros postos de trabalho no setor.

A chamada “Lei do Bem” (Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005) foi mais um passo no incentivo ao mercado imobiliário, permitindo que contribuintes fiquem isentos do imposto de renda incidente sobre o ganho de capital auferido por pessoa física residente no País na venda de imóveis residenciais, desde que o alienante, no prazo de cento e oitenta dias contado da celebração do contrato, aplique o produto da venda na aquisição de imóveis residenciais localizados no País.

Entretanto, a Lei nº 11.196 restringe a utilização do benefício a uma única vez no prazo de cinco anos, o que, em nosso entendimento, impede a ampliação dos negócios no setor e a geração de mais empregos. Frequentemente, uma família de classe média que já usufruiu do benefício há menos de cinco anos para trocar de imóvel residencial tem a intenção de adquirir mais uma casa ou apartamento para algum ente familiar, um filho, por exemplo, se vê desencorajada diante da perspectiva de arcar com o considerável custo do imposto de renda sobre o ganho de capital.

O projeto ora apresentado visa corrigir o problema, não isentando o contribuinte nessa segunda operação com imóveis, mas diminuindo o impacto do IRPF a ser honrado junto à Secretaria da Receita Federal do Brasil, mediante o pagamento de 50% do imposto devido na apuração do ganho de capital.

Cabe esclarecer que esse novo benefício se aplicará somente na aquisição de imóvel residencial novo, enquanto que a regra geral vale para novos e usados.

Considero que a renúncia fiscal implícita na aprovação do presente projeto será plenamente compensada com o ganho social que o País terá. No entanto, para resguardar a boa gestão fiscal e o equilíbrio das contas públicas, a concessão do benefício, ora proposto, dependerá do cálculo da estimativa da renúncia fiscal nele implícita, bem assim o cumprimento dos art. 5º, 12 e 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal.

Contamos com a contribuição dos ilustres Pares para a aprovação da presente iniciativa, sempre com as bem-vindas contribuições que possam aperfeiçoá-la.

Sala das Sessões,

Senador **MARCELO CRIVELLA**

*LEGISLAÇÃO CITADA***LEI Nº 11.196, DE 21 DE NOVEMBRO DE 2005.**

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.

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

LEI COMPLEMENTAR Nº 101, DE 4 DE MAIO DE 2000.

Seção III

Da Lei Orçamentária Anual

Art. 5º O projeto de lei orçamentária anual, elaborado de forma compatível com o plano plurianual, com a lei de diretrizes orçamentárias e com as normas desta Lei Complementar:

II - será acompanhado do documento a que se refere o § 6º do art. 165 da Constituição, bem como das medidas de compensação a renúncias de receita e ao aumento de despesas obrigatórias de caráter continuado;

.....

Art. 12. As previsões de receita observarão as normas técnicas e legais, considerarão os efeitos das alterações na legislação, da variação do índice de preços, do crescimento econômico ou de qualquer outro fator relevante e serão acompanhadas de demonstrativo de sua evolução nos últimos três anos, da projeção para os dois seguintes àquele a que se referirem, e da metodologia de cálculo e premissas utilizadas.

§ 1º Reestimativa de receita por parte do Poder Legislativo só será admitida se comprovado erro ou omissão de ordem técnica ou legal.

§ 2º O montante previsto para as receitas de operações de crédito não poderá ser superior ao das despesas de capital constantes do projeto de lei orçamentária.

§ 3º O Poder Executivo de cada ente colocará à disposição dos demais Poderes e do Ministério Público, no mínimo trinta dias antes do prazo final para

encaminhamento de suas propostas orçamentárias, os estudos e as estimativas das receitas para o exercício subsequente, inclusive da corrente líquida, e as respectivas memórias de cálculo.

.....

Art. 14. A concessão ou ampliação de incentivo ou benefício de natureza tributária da qual decorra renúncia de receita deverá estar acompanhada de estimativa do impacto orçamentário-financeiro no exercício em que deva iniciar sua vigência e nos dois seguintes, atender ao disposto na lei de diretrizes orçamentárias e a pelo menos uma das seguintes condições:

I - demonstração pelo proponente de que a renúncia foi considerada na estimativa de receita da lei orçamentária, na forma do art. 12, e de que não afetará as metas de resultados fiscais previstas no anexo próprio da lei de diretrizes orçamentárias;

II - estar acompanhada de medidas de compensação, no período mencionado no *caput*, por meio do aumento de receita, proveniente da elevação de alíquotas, ampliação da base de cálculo, majoração ou criação de tributo ou contribuição.

§ 1º A renúncia compreende anistia, remissão, subsídio, crédito presumido, concessão de isenção em caráter não geral, alteração de alíquota ou modificação de base de cálculo que implique redução discriminada de tributos ou contribuições, e outros benefícios que correspondam a tratamento diferenciado.

§ 2º Se o ato de concessão ou ampliação do incentivo ou benefício de que trata o *caput* deste artigo decorrer da condição contida no inciso II, o benefício só entrará em vigor quando implementadas as medidas referidas no mencionado inciso.

§ 3º O disposto neste artigo não se aplica:

I - às alterações das alíquotas dos impostos previstos nos incisos I, II, IV e V do art. 153 da Constituição, na forma do seu § 1º;

II - ao cancelamento de débito cujo montante seja inferior ao dos respectivos custos de cobrança.

CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL DE 1988

Art. 165. Leis de iniciativa do Poder Executivo estabelecerão:

§ 6º - O projeto de lei orçamentária será acompanhado de demonstrativo regionalizado do efeito, sobre as receitas e despesas, decorrente de isenções, anistias, remissões, subsídios e benefícios de natureza financeira, tributária e creditícia.

Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição. (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 64, de 2010)

(À Comissão de Assuntos Econômicos, em decisão terminativa)

Publicado no **DSF**, em 29/09/2011.