



SENADO FEDERAL

PROJETO DE LEI DO SENADO Nº 285, DE 2013

Altera a Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, para postergar o termo inicial de incidência de multas relativas ao não pagamento do Imposto de Renda da Pessoa Física sobre o ganho de capital auferido na venda de imóveis residenciais.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

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

“**Art. 39**

.....
§ 4º

.....

II – multa, de mora ou de ofício, calculada a partir do 181º (centésimo octogésimo primeiro) dia seguinte ao do recebimento do valor ou de parcela do valor do imóvel vendido, se o imposto não for pago até 180 (cento e oitenta) dias após o prazo de que trata o *caput* deste artigo.

.....” (NR)

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

JUSTIFICAÇÃO

Esta proposição visa a aperfeiçoar a redação do art. 39 da Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, conhecida como “Lei do Bem”. Esse dispositivo concede suspensão, conversível em isenção, do Imposto de Renda da Pessoa Física (IRPF) incidente sobre o ganho de capital (“lucro imobiliário”) auferido em transações imobiliárias residenciais. Esse benefício impactou de forma positiva os negócios de compra e venda de imóveis e proporcionou nova dinâmica ao setor da construção civil.

Com a edição da Lei do Bem, os proprietários que venderem imóveis residenciais e comprarem outro imóvel no prazo de 180 (cento e oitenta) dias ficam dispensados do pagamento do IRPF incidente sobre ganhos de capital. Caso a compra utilize parcialmente o produto da venda, o IRPF será devido apenas sobre a parcela residual não investida na compra do novo imóvel.

Ocorre que a Lei apresenta uma incoerência. Os juros e multa passam a incidir a partir do segundo mês subsequente ao recebimento dos primeiros valores relativos à venda. Mas, se ao proprietário foi outorgado o prazo de 180 dias para realizar a aplicação dos resultados da venda do imóvel em outra transação imobiliária, porque a multa deveria incidir já a partir do segundo mês?

Reconhecemos a importância do prazo de 180 dias para que o proprietário possa buscar alternativas no mercado imobiliário para realizar nova compra. Nesse sentido, é justo e correto que, caso o contribuinte desista de usufruir do benefício ou faça uso do mesmo apenas de forma parcial, o IRPF passa a ser devido, corrigido pela Taxa SELIC no período correspondente, isto é, do segundo ao sexto mês de suspensão do imposto. Isso está estabelecido no inciso I imediatamente anterior ao dispositivo que propomos alterar.

Este projeto de lei tem por objetivo corrigir a incoerência apontada no inciso II do § 4º do art. 39 da Lei do Bem. Após aprovado e sancionado, no caso de pessoa física que decidir não aplicar o produto da venda na aquisição de novo imóvel no prazo de 180 dias e deixar de pagar, até trinta dias após a expiração desse prazo, o imposto antes suspenso que passou a ser devido, o termo inicial de aplicação da multa será o 181º (centésimo octogésimo primeiro) dia do recebimento do valor da venda ou de parcela do valor do imóvel vendido, em substituição ao vigente primeiro dia útil do segundo mês seguinte ao do recebimento.

Por representar uma contribuição à coerência e ao aperfeiçoamento da norma, contamos com o apoio dos ilustres Pares para a aprovação desta relevante matéria.

Sala das Sessões,

Senador **RICARDO FERRAÇO**

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.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

**CAPÍTULO VIII
DO IMPOSTO DE RENDA DA PESSOA FÍSICA – IRPF**

Art. 38.

....." (NR)

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.

§ 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.

(À Comissão de Assuntos Econômicos, em decisão terminativa)

Publicado no **DSF**, de 12/07/2013.