



# SENADO FEDERAL

## PROJETO DE LEI DO SENADO Nº 21, DE 2009

Altera a Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, para ampliar para trezentos e sessenta e cinco dias o prazo em que se aplica a isenção do imposto de renda da pessoa física sobre o ganho auferido na venda de imóvel residencial, condicionada à aquisição de outro imóvel residencial.

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.** 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 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias contado da celebração do contrato, aplique o produto da venda na aquisição de imóveis residenciais localizados no País.

..... (NR)”

**Art. 2º** O Poder Executivo, com vistas ao cumprimento do disposto nos arts. 5º, II, 12 e 14 da Lei Complementar nº 101, de 4 de maio de 2000, estimará o montante da renúncia fiscal decorrente do disposto nesta Lei e o incluirá no demonstrativo a que se refere o § 6º do art. 165 da Constituição, o qual acompanhará o projeto de lei orçamentária, cuja apresentação se der após decorridos sessenta dias da publicação desta, bem como incluirá a renúncia mencionada nas propostas orçamentárias dos exercícios seguintes.

**Art. 3º** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

*Parágrafo único.* A ampliação de prazo de que trata esta Lei só produzirá efeito a partir do primeiro dia do exercício financeiro imediatamente posterior àquele em que for implementado o disposto no art. 2º.

## JUSTIFICAÇÃO

A Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, trouxe importante alteração na tributação dos ganhos de capital auferidos pela venda de imóveis residenciais. Fora de qualquer dúvida, a outorga de isenção para tais ganhos, quando o produto da alienação de um imóvel residencial seja aplicado na aquisição de outro, dentro de determinado prazo, foi medida da maior justiça e de reconhecimento da prática de mercado.

Na verdade, a norma anterior era incoerente, na medida em que outorgava isenção na permuta de imóveis, porém determinava a incidência tributária quando a pessoa simplesmente operava uma mutação patrimonial ao vender seu imóvel para poder adquirir outro.

Do ponto de vista econômico e contábil, tanto faz permutar diretamente dois bens ou vender um para comprar outro. Trata-se de mera mutação patrimonial que não representa qualquer acréscimo de capacidade contributiva. É de conhecimento elementar que, na evolução da humanidade, a invenção da moeda deu-se exatamente pela necessidade de viabilizar trocas patrimoniais quando o puro escambo, ou seja, a troca direta de um bem pelo outro, não é realizável por qualquer motivo.

Entretanto, a norma carece de aperfeiçoamento.

Ocorre que o prazo fixado para que o contribuinte goze da isenção é de apenas seis meses, entre a alienação de um e a compra de outro imóvel. Na maior parte dos casos, o prazo é razoável. Entretanto, em muitos outros casos, esse prazo não se ajusta à realidade.

Um negócio imobiliário tem peculiaridades e complexidades que o diferenciam de qualquer outro. Bens imóveis, normalmente, revestem-se de alto valor monetário, o que torna sua comercialização muito dependente de fatores externos, tais como taxa de inflação, condições de financiamento, variações do mercado financeiro, variações do mercado cambial etc. Tudo isso dificulta a perfeita coincidência entre a venda de um imóvel e a compra de outro.

Quantas vezes se vê um imóvel anunciado para venda durante meses seguidos antes que possa ser efetivamente vendido?

Imagine-se, por exemplo, um proprietário que coloca seu imóvel à venda porque tenciona comprar um outro determinado imóvel, de cujo proprietário já obteve preferência, digamos, durante sessenta dias. Todavia, somente consegue vender o seu após cento e vinte dias, e assim mesmo com condições de preço e de pagamento que não permitem satisfazer o vendedor do outro imóvel, mesmo que ele ainda não o tenha vendido e concorde em garantir a preferência. Para não pagar o imposto com todas as penalidades de lei, o cidadão tem que procurar desesperadamente outro imóvel que atenda a suas conveniências, não sendo raro que, para não perder o prazo, acabe fazendo um péssimo negócio.

A ampliação de seis meses para um ano, do prazo dentro do qual o alienante de um imóvel residencial possa gozar da isenção, como se propõe neste projeto, não causará nenhum prejuízo sensível ao Erário e representará melhor ajustamento da lei à realidade de mercado.

É o que se oferece à deliberação.

Sala das Sessões,

Senador PAPALÉO PAES

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

Publicado no **Diário do Senado Federal**, 11/02/2009.