



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 4.421, DE 2012 **(Do Sr. Antônio Andrade)**

Altera a Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, para estender a isenção fiscal prevista em seu art. 39 aos casos de aplicação dos recursos da venda de imóvel residencial na construção de imóvel de mesma natureza ou na aquisição de terreno para esse fim.

DESPACHO:

ÀS COMISSÕES DE:

FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO (MÉRITO E ART. 54, RICD) E
CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (ART. 54 RICD)

APRECIACÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

PUBLICAÇÃO INICIAL

Art. 137, caput - RICD

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei altera a Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, para estender a isenção fiscal prevista em seu art. 39 aos casos de aplicação dos recursos da venda de imóvel residencial na construção de imóvel de mesma natureza e na aquisição de terreno para esse fim.

Art. 2º O art. 39 da Lei nº 11.196, 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 180 (cento e oitenta) dias contado da celebração do contrato, aplique o produto da venda na aquisição ou na construção de imóveis residenciais localizados no País.

.....

*§ 6º A isenção prevista no **caput** estende-se aos casos em que o produto da venda for aplicado na aquisição de terreno urbano, inclusive quando houver construção civil em andamento, em qualquer estágio, desde que sua finalidade seja o uso residencial.” (NR)*

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

JUSTIFICAÇÃO

A Lei nº 11.196/2005, também chamada de “Lei do Bem”, estabeleceu uma série de incentivos fiscais, que, à época, foram muito importantes para dinamizar a economia brasileira.

Dentre esses, destaca-se a isenção do imposto de renda sobre ganhos de capital na venda de imóvel residencial, quando o produto dessa venda for empregado, no prazo de até 180 dias, na aquisição de outros imóveis utilizados para fins residenciais.

Para tanto, propomos que a isenção do imposto de renda seja estendida aos casos em que o contribuinte efetue, ele mesmo, a construção da residência ou então adquira o terreno com esse objetivo. Dessa forma, a construção civil, que no momento se ressente do arrefecimento do crescimento da economia,

ganhará um novo impulso, produzindo os efeitos benéficos que a reativação desse importante setor traz para os demais ramos de atividade empresarial.

A norma como se encontra escrita ela não atinge corretamente a finalidade proposta, vez que isenta do IR(imposto de renda) apenas a pessoa (contribuinte) que vende uma residência e adquire outra casa residencial, ou seja, apenas permuta de residências.

O espírito da Lei era fomentar a construção civil, porém o artigo 39 do citado diploma legal não prevê a possibilidade da isenção caso o beneficiário invista na aquisição de lotes urbanos e construção de outros imóveis novos, ou aquisição de construções em andamento.

Espera-se com a nova redação proposta, possa verdadeiramente atingir a finalidade social da norma que trouxe o benefício fiscal. A distorção entre o espírito da norma originária e a aplicabilidade dela, é indiscutível quando temos que usar o software fornecido pela receita federal para fins de apuração do ganho de capital.

Vale registrar que norma tributária não cabe interpretações, desta forma havendo a alienação do imóvel residencial só se aplica o benefício se for adquirido outro imóvel residencial, daí a prova da ausência da finalidade social no aspecto de incentivar novas construções.

Esperamos, assim, fomentar a construção civil no território nacional, motivo pelo qual contamos com o apoio dos Nobres Pares para o aprimoramento e aprovação desta proposição.

Sala das Sessões, em de 10 de setembro de 2012.

ANTÔNIO ANDRADE

Deputado Federal

<p style="text-align: center;">LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI</p>

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. 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.

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.

§ 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 - $FR1 = 1/1,0060m1$, 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 - $FR2 = 1/1,0035m2$, 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.

.....

FIM DO DOCUMENTO