



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N° , DE 2015 (Do Sr. Alceu Moreira)

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.

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.”

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 02 de fevereiro de 2015.

Deputado ALCEU MOREIRA