



**PROJETO DE LEI Nº 3.601, de 2004**

Altera o cálculo de apuração do imposto sobre ganho de capital referente à alienação de imóvel realizada por pessoa física.

**AUTOR:** Deputado Antonio Carlos Mendes Thame

**RELATOR:** Deputado João Gualberto

**APENSADOS:** PL nº 3.855, de 2004

PL nº 4.815, de 2005

PL nº 4.093, de 2008

PL nº 4.513, de 2008

PL nº 5.526, de 2009

PL nº 6.618, de 2009

PL nº 7.094, de 2010

PL nº 4.658, de 2012

PL nº 5.631, de 2013

PL nº 5.639, de 2013

PL nº 1.951, de 2015

PL nº 2.271, de 2015

**1. RELATÓRIO**

O Projeto de Lei nº 3.601, de 2004, principal, propõe a alteração na apuração da base cálculo do Imposto de Renda incidente sobre o ganho de capital na alienação de bens imóveis pela pessoa física, consistente na redução desta base, a título de despesa de depreciação, em 5% (cinco por cento) do valor de aquisição do imóvel, por cada ano de propriedade, limitando tal redução a 100% (cem por cento) do custo aquisitivo.

Os Projetos de Lei nº 3.855, de 2004, e nº 4.815, de 2005, apensados, propõem medidas idênticas, apenas diferenciando-se nos percentuais, relativamente ao custo aquisitivo do imóvel, da redução da base de cálculo, por ano de propriedade do imóvel, de 6% (seis por cento) e 4% (quatro por cento), e da redução máxima admitida, de 90% (noventa por cento) e 100% (cem por cento), respectivamente.

Já os Projetos de Lei apensados nº 4.093, de 2008, nº 4.513, de 2008, nº 5.526, de 2009, e nº 7.094, de 2010, propõem a correção monetária do custo de aquisição do imóvel alienado.

O Projeto de Lei nº 6.618, de 2009, altera o artigo 21 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, para estabelecer alíquota de oito por cento para



**CÂMARA DOS DEPUTADOS**  
**Comissão de Finanças e Tributação**

---

o ganho de capital auferido por pessoa física em decorrência da alienação de bens e direitos de qualquer natureza.

O Projeto de Lei nº 4.658, de 2012, apenso, atualiza os valores da tabela constante do artigo 18 da Lei nº 7.713, de 22 de dezembro de 1998, que trata do percentual de redução sobre o ganho de capital apurado, segundo o ano de aquisição ou incorporação do bem.

O Projeto de Lei nº 5.631, de 2013, altera o art. 25 da Lei nº 9.250, de 26 de dezembro de 1995, com o objetivo de permitir a atualização dos valores dos imóveis constantes da declaração de ajuste anual do imposto de renda das pessoas físicas, com base no Índice de Valores de Garantia de Imóveis Residenciais Financiados – IVG-R, divulgado pelo Banco Central do Brasil, de forma retroativa, a partir do calendário de 2003.

O Projeto de Lei nº 5.639, de 2013, exclui a simples atualização do valor de mercado dos imóveis que o titular possua na Declaração do Imposto de Renda Pessoa Física da determinação do ganho de capital.

O Projeto de Lei nº 1.951, de 2015, apenso, altera o art. 17 da lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, para modificar o cálculo do ganho de capital na alienação de imóvel, para fins de incidência do Imposto de Renda, de modo a considerar a inflação no período entre a aquisição e a alienação do imóvel, pela utilização do Índice Geral de Preços do Mercado – IGPM.

O Projeto de Lei nº 2.271, de 2015, apenso, permite a correção do valor do imóvel para fins de atualização patrimonial e de apuração do ganho de capital, pela aplicação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) ou por outro índice oficial adotado para mediação da variação dos preços. O contribuinte também poderá optar por declarar o valor da base de cálculo do Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU.

O feito vem a esta Comissão, na forma do Regimento, para verificação prévia da compatibilidade e adequação financeira e orçamentária, bem como para apreciação de seu mérito, não tendo sido apresentadas emendas no prazo regimental.

É o relatório.

## **2. VOTO**

Cabe a esta Comissão, além do exame de mérito, inicialmente apreciar a proposição quanto à sua compatibilidade ou adequação com o plano plurianual, a lei de diretrizes orçamentárias e o orçamento anual, nos termos do Regimento Interno da Câmara dos Deputados (RI, arts. 32, IX, “h” e 53, II) e de Norma Interna da Comissão de Finanças e Tributação, que “estabelece procedimentos para o exame de compatibilidade ou adequação orçamentária e financeira”, aprovada pela CFT em 29 de maio de 1996.



**CÂMARA DOS DEPUTADOS**  
**Comissão de Finanças e Tributação**

---

A Lei de Diretrizes Orçamentárias para 2015 (Lei nº 13.080, de 2 de janeiro de 2015) em seu art. 108, estabelece que as proposições legislativas que, direta ou indiretamente, importem ou autorizem diminuição de receita pública ou aumento de despesa da União, deverão estar acompanhadas de estimativas desses efeitos no exercício que entrar em vigor e nos dois subsequentes, detalhando memória de cálculo respectiva e correspondente compensação, para efeito de adequação financeira e orçamentária e compatibilidade com as disposições constitucionais e legais que regem a matéria.

O artigo 109 da LDO 2015 condiciona a aprovação de projeto de lei ou a edição de medida provisória que institua ou altere receita pública ao acompanhamento da correspondente demonstração da estimativa do impacto na arrecadação, devidamente justificada.

O art. 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal - LRF exige estar a proposição acompanhada de estimativa do impacto orçamentário-financeiro no exercício em que deva iniciar sua vigência e nos dois seguintes, assim atender o disposto na lei de diretrizes orçamentárias e a pelo menos uma de duas condições alternativas.

Uma condição é que o proponente demonstre que a renúncia foi considerada na estimativa de receita da lei orçamentária e que não afetará as metas de resultados fiscais previstas no anexo próprio da lei de diretrizes orçamentárias. Outra condição, alternativa, é que a proposição esteja acompanhada de medidas de compensação, no período mencionado, por meio do aumento de receita, proveniente da elevação de alíquotas, da ampliação de base de cálculo ou da majoração ou criação de tributo ou contribuição, podendo o benefício entrar em vigor apenas quando implantadas tais medidas.. .

Os Projetos de Lei nº 3.855, de 2004, nº 4.815, de 2005, nº 4.093, de 2008, nº 4.513, de 2008, nº 5.526, de 2009, nº 7.094, de 2010, nº 4.658, de 2012, nº 5.631, de 2013, nº 1.951, de 2015, e nº 2.271, de 2015, propõem redução na base de cálculo do Imposto de Renda incidente sobre ganho de capital na alienação de imóvel, seja admitindo a despesa de sua depreciação, seja admitindo a correção monetária do custo de aquisição o imóvel alienado. O Projeto de Lei nº 6.618, de 2009, estabelece alíquota de oito por cento para o ganho de capital auferido por pessoa física em decorrência da alienação de bens e direitos de qualquer natureza, diminuindo em sete por cento a alíquota. O Projeto de Lei nº 5.639, de 2013, ao excluir do cálculo de ganho de capital a atualização do valor de mercado dos imóveis que o titular possa na Declaração de Imposto de Renda Pessoa Física, gera renúncia fiscal. Em qualquer caso, a fruição do benefício está sujeita à homologação pelo órgão arrecadador federal, configurando assim tratamento tributário claramente diferenciado, conferido exclusivamente ao ganho de capital de natureza imobiliária auferido por pessoas físicas. Trata-se, assim, de modificação de base de cálculo e diminuição de alíquota que implicam redução discriminada do imposto e, portanto, de renúncia de receitas tributárias, nos termos do art. 14, §1º, da LRF, sujeita, em



**CÂMARA DOS DEPUTADOS**  
**Comissão de Finanças e Tributação**

---

consequência, às exigências do caput deste artigo, para que seja reputada admissível em termos orçamentários e financeiros.

Foi encaminhado Requerimento de Informação ao Ministério da Fazenda para solicitar o cálculo do montante da renúncia fiscal referente à aprovação do Projeto de Lei nº 3.601, de 2004. Por intermédio da Nota CETAD/COEST Nº 153, de 13 de julho de 2015, o Ministério da Fazenda responde que o benefício fiscal seria de R\$ 3,1 bilhões em 2016, R\$ 3,4 bilhões em 2017, R\$ 3,7 bilhões em 2018, R\$ 4,0 bilhões em 2019 e R\$ 4,3 bilhões em 2020. Dados os valores vultosos e a atual conjuntura econômica brasileira, torna-se inviável oferecer medida compensatória da potencial redução da arrecadação, em descumprimento aos preceitos financeiros mencionados anteriormente.

Nenhum dos Projetos de Lei apensos oferecem estimativas da magnitude da respectiva renúncia de receita, no exercício em que tenha início a sua eficácia e nos dois seguintes, nem oferece medidas compensatórias que tornem fiscalmente neutra a proposta, como impõe a Lei de Responsabilidade Fiscal e a LDO para 2015. Os Projetos de Lei devem ser considerados inadequados e incompatíveis financeira e orçamentariamente, ficando, assim, prejudicados seus exames quanto ao mérito, na Comissão de Finanças e Tributação, em conformidade com a regra do art. 10 da Norma Interna desta Comissão, relativa à admissibilidade financeira e orçamentária.

Pelo exposto, voto pela **INCOMPATIBILIDADE E INADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E FINANCEIRA DO PROJETO DE LEI PRINCIPAL, nº 3.601, de 2004, E DOS SEUS APENSADOS PROJETOS DE LEI nº 3.855, de 2004, nº 4.815, DE 2005, nº 4.093, de 2008, nº 4.513, de 2008, nº 5.526, de 2009, nº 6.618, de 2009, nº 7.094, de 2010, nº 4.658, de 2012, nº 5.631, de 2013, nº 5.639, de 2013, nº 1.951, de 2015, e nº 2.271, de 2015, ficando, assim, prejudicada a apreciação de seus respectivos méritos.**

Sala da Comissão, em                      de                      de 2015.

**Deputado João Gualberto**  
**Relator**