

**PROJETO DE LEI Nº \_\_\_\_\_, DE 2019**

(Do Sr. Marcel van Hattem)

Altera a Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, para dispor sobre correção monetária de bem imóvel para fins de apuração do ganho de capital.

O Congresso Nacional Decreta:

Art. 1º. Insere-se o artigo 40-A na Lei nº 11.196, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 40-A. 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, o valor da aquisição poderá ser corrigido pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), conforme o seguinte:

I – para os imóveis adquiridos até 31 de dezembro de 1995, sobre o valor declarado em 31 de dezembro de 1997 aplicar-se-á a variação do IPCA de 1º de janeiro de 1998 até o mês anterior à sua alienação;

II – para os imóveis adquiridos a partir de 1º de janeiro de 1996, aplicar-se-á a variação do IPCA do dia 1º do mês seguinte à aquisição até o mês anterior à alienação.

§ 1º. A diferença entre o valor corrigido e o constante da declaração de exercícios anteriores será considerada rendimento isento.

§ 2º. Na extinção ou indisponibilidade do IPCA, o referido índice poderá ser substituído por outro índice oficial de inflação a partir do mês seguinte à sua indisponibilidade.

§ 3º O fator de redução previsto neste artigo não prejudica a aplicação do percentual de redução de que trata o art. 18 da Lei nº 7.713, de 22 de dezembro de 1988.

Art. 2º. Ficam revogados:

I – o inciso II do art. 17 da Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995;

II – o art. 40 da Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005.

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

## JUSTIFICAÇÃO

A atualização de bens imóveis para fins de apuração de ganho de capital na alienação é proibida pela legislação vigente, para imóveis adquiridos e/ou alienados após 31 de dezembro de 1995.

Ocorre que, em muitas ocasiões, o ganho de capital apurado é composto, majoritariamente, de correção monetária do ativo. Um bem, móvel ou imóvel, pode, ao longo do tempo, depreciar ou apreciar seu valor. Bens imóveis, em geral, apreciam com o passar dos anos, pois sua utilidade não se perde, ao contrário de alguns bens móveis, como automóveis.

Contudo, a apreciação do valor de um bem imóvel é composta de dois componentes: (i) valorização inflacionária, aquela que decorre da mera manutenção do valor real do bem ao longo do tempo; e (ii) valorização real, aquela decorrente do aumento de valor real do bem, influenciada por questões como aumento da demanda, investimentos em infraestrutura a região, dentre outros aspectos que promovem a elevação da utilidade do bem, com o consequente aumento de seu valor em patamar superior à inflação.

Com o regramento atualmente vigente, a apuração do ganho de capital não diferencia o ganho real da correção inflacionária, incidindo alíquota de imposto sobre o total do ganho apurado no momento da alienação do bem. No limite, trata-se de tributo expropriatório, haja vista que, ao incidir sobre o ganho decorrente de correção inflacionária, reduz o valor real do patrimônio de seu proprietário.

Veja-se o exemplo: um proprietário que adquiriu um imóvel em abril de 2005 por R\$ 100.000 (cem mil reais) e o vende em abril de 2019 por R\$ 213.239 (duzentos e treze mil duzentos e trinta e nove reais)<sup>1</sup>, pagaria de imposto de renda sobre ganho de capital o valor de R\$ 9.229,78 (nove mil duzentos e vinte e nove reais e setenta e oito centavos)<sup>2</sup>. Ocorre que toda essa valorização ocorrida no período decorreu de mera correção monetária, considerando o IPCA acumulado no período correspondente a 113,24%. Ou seja, o proprietário não percebeu evolução real de seu patrimônio, tendo havido somente a manutenção do valor real do bem ao longo do tempo por conta da inflação.

---

<sup>1</sup> O exemplo é meramente ilustrativo, desconsidera as hipóteses de isenção do imposto sobre ganho de capital a depender do valor do único imóvel, dentre outras exceções.

<sup>2</sup> Considerando a aplicação dos fatores de redução (FR1 e FR2) constantes da Lei 11.196/2005 e a alíquota de 15% de imposto de renda sobre ganho de capital.

Contudo, a aplicação do imposto de renda sobre ganho de capital de maneira indiscriminada como é feita hoje reduz o patrimônio real do proprietário. Ao pagar o tributo no valor calculado acima, seu patrimônio é reduzido na mesma proporção, restando ao final da venda um valor de R\$ 204.099 (duzentos e quatro mil e noventa e nove reais). Se descontarmos a inflação no período entre a aquisição e a alienação do referido imóvel, seria como o valor de aquisição, em abril de 1995, fosse reduzido de R\$ 100 mil para R\$ 95.713, uma redução do patrimônio real no patamar de 4,28%. Ou seja, o cidadão está sendo tributado pela mera alienação de um bem, sem qualquer ganho real sobre o valor do imóvel. Vale mencionar que já há tributo específico sobre a transferência de bens imóveis - o ITBI, de competência dos municípios.

Portanto, a incidência de tributo sobre ganho de capital decorrente de mera atualização monetária do patrimônio representa dupla tributação, algo completamente desarrazoado considerando a já elevada carga tributária vigente no país.

A proposta aqui apresentada também levou em consideração que o custo dos bens e direitos adquiridos até 31 de dezembro de 1995 já foi corrigido até 31 de dezembro de 1997 (art. 24 da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997). Ademais, considerando que o inciso II do art. 17 da Lei 9.249/1995 veda qualquer correção para imóveis adquiridos após 31 de dezembro de 1995, foi proposta também a revogação do referido dispositivo. Na mesma linha, sugere-se a revogação do art. 40 da Lei 11.196/2005, que trata dos fatores de redução (FR1 e FR2), que são substituídos pela regra ora proposta.

Por outro lado, a tributação de ganho de capital decorrente de valorização real do imóvel é mantida, voltando a tributação do ganho de capital àquilo que de fato constitui renda do contribuinte.

Portanto, é certo que a proposta é meritória e benéfica para os trabalhadores brasileiros e para a própria economia. Dessa forma, peço apoio de Vossas Excelências para a aprovação desta proposição legislativa.

Sala das sessões, 18 de julho de 2019.

---

**Deputado Marcel van Hattem  
NOVO-RS**

---

**Deputada Adriana Ventura  
NOVO-SP**

---

**Deputado Alexis  
NOVO-SP**

---

**Deputado Gilson Marques  
NOVO-SC**

---

**Deputado Lucas Gonzalez  
NOVO-MG**

---

**Deputado Paulo Ganime  
NOVO-RJ**

---

**Deputado Tiago Mitraud  
NOVO-MG**

---

**Deputado Vinicius Poit  
NOVO-SP**