



C0075824A

**CÂMARA DOS DEPUTADOS**

**PROJETO DE LEI N.º 4.192, 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.

**DESPACHO:**

APENSE-SE AO PL-5288/2016.

**APRECIAÇÃO:**

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

**PUBLICAÇÃO INICIAL**

Art. 137, caput - RICD

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.

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 desarrazoadado 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

---

<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.

(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, 5 de agosto de 2019.

---

**Deputado Marcel Van Hattem  
NOVO-RS**

<b>LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA</b> Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL Seção de Legislação Citada - SELEC
--

### **LEI N° 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. 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 -  $FR1 = 1/1,0060^{m1}$ , 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 -  $FR2 = 1/1,0035^{m2}$ , 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.

### CAPÍTULO IX DA CONTRIBUIÇÃO PARA O PIS/PASEP E DA COFINS

Art. 41. O § 8º do art. 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, passa a vigorar acrescido do seguinte inciso III:

"Art. 3º .....

.....

§ 8º .....

.....

III - agrícolas, conforme ato do Conselho Monetário Nacional.

.....

.....

## **LEI Nº 7.713, DE 22 DE DEZEMBRO DE 1988**

Altera a legislação do imposto de renda e dá outras providências.

**O PRESIDENTE DA REPÚBLICA,**

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 18. Para apuração do valor a ser tributado, no caso de alienação de bens imóveis, poderá ser aplicado um percentual de redução sobre o ganho de capital apurado, segundo o ano de aquisição ou incorporação do bem, de acordo com a seguinte tabela:

Ano de Aquisição ou Incorporação	Percentual de Redução	Ano de Aquisição ou Incorporação	Percentual de Redução
Até 1969	100	1979	50
1970	95%	1980	45%
1971	90%	1981	40%
1972	85%	1982	35%
1973	80%	1983	30%
1974	75%	1984	25%
1975	70%	1985	20%
1976	65%	1986	15%
1977	60%	1987	10%
1978	55%	1988	5%

Parágrafo único. Não haverá redução, relativamente aos imóveis cuja aquisição venha ocorrer a partir de 1º de janeiro de 1989.

Art. 19. Valor da transmissão é o preço efetivo de operação de venda ou da cessão de direitos, ressalvado o disposto no art. 20 desta Lei.

Parágrafo único. Nas operações em que o valor não se expressar em dinheiro, o valor da transmissão será arbitrado segundo o valor de mercado.

## **LEI Nº 9.249, DE 26 DE DEZEMBRO DE 1995**

Altera a Legislação do Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas, bem como da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido, e dá outras providências.

### **O PRESIDENTE DA REPÚBLICA**

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

.....

Art. 17. Para os fins de apuração do ganho de capital, as pessoas físicas e as pessoas jurídicas não tributadas com base no lucro real observarão os seguintes procedimentos:

I - tratando-se de bens e direitos cuja aquisição tenha ocorrido até o final de 1995, o custo de aquisição poderá ser corrigido monetariamente até 31 de dezembro desse ano, tomando-se por base o valor da UFIR vigente em 1º de janeiro de 1996, não se lhe aplicando qualquer correção monetária a partir dessa data;

II - tratando-se de bens e direitos adquiridos após 31 de dezembro de 1995, ao custo de aquisição dos bens e direitos não será atribuída qualquer correção monetária.

Art. 18. O ganho de capital auferido por residente ou domiciliado no exterior será apurado e tributado de acordo com as regras aplicáveis aos residentes no País.

## **LEI Nº 9.532 DE 10 DE DEZEMBRO DE 1997**

Altera a Legislação Tributária Federal e dá outras providências.

### **O PRESIDENTE DA REPÚBLICA,**

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

.....

Art. 24. Na declaração de bens correspondente à declaração de rendimentos das pessoas físicas, relativa ao ano-calendário de 1997, a ser apresentada em 1998, os bens adquiridos até 31 de dezembro de 1995 deverão ser informados pelos valores apurados com observância do disposto no art. 17 da Lei nº 9.249, de 1995.

Parágrafo único. A Secretaria da Receita Federal expedirá as normas necessárias à aplicação do disposto neste artigo.

Art. 25. O § 2º do art. 7º da Lei nº 9.250, de 1995, passa a vigorar com a seguinte redação:

"§ 2º O Ministro da Fazenda poderá estabelecer limites e condições para dispensar pessoas físicas da obrigação de apresentar declaração de rendimentos."

.....

.....

**FIM DO DOCUMENTO**