

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR 150/2019 ¹

1. Síntese da Matéria:

O PL 150, de 2019, acrescenta os § 3º, § 4º e § 5º, do inc. II, do art. 1.358-J, da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), com o objetivo de substituir a solidariedade tributária pela proporcionalidade quanto à obrigação pelo pagamento e pela cobrança de tributos e outros encargos incidentes sobre o imóvel com multipropriedade.

2. Análise:

De acordo com a Lei nº 10.406, de 2002, multipropriedade é o regime de condomínio em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, à qual corresponde à faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada. Na prática, funciona como um parcelamento temporal de bens imóveis.

A propriedade por tempo compartilhado possui escritura pública e matrícula imobiliária individualizada, sendo uma unidade autônoma com registro próprio que apresenta-se livre para venda. Decorre dessas características a obrigação dos proprietários das respectivas frações de arcarem com os seguintes tributos incidentes sobre os imóveis: IPTU; ITBI; ITCMD; e Imposto de Renda sobre Lucro Imobiliário.

Do ponto de vista do exame de adequação orçamentária e financeira, cumpre à CFT debruçar-se sobre os possíveis impactos da proposta às finanças públicas federais. Nesse sentido, merecem análise os efeitos das alterações propostas sobre a arrecadação do Imposto de Renda sobre Lucro Imobiliário.

Nos termos de instruções normativas da Secretaria da Receita Federal, o lucro obtido pela alienação de imóvel está sujeito à cobrança do imposto de renda, ocorrendo a apuração de ganho de capital na *“alienação, a qualquer título, de bens ou direitos ou cessão ou promessa de cessão de direitos à sua aquisição, tais como as realizadas por compra e venda, permuta, adjudicação, desapropriação, dação em pagamento, procuração em causa própria, promessa de compra e venda, cessão de direitos ou promessa de cessão de direitos e contratos afins”*.

Pelas suas características, verifica-se que a cobrança proporcional do imposto de renda incidente sobre eventual ganho de capital auferido em fração de tempo de imóvel submetido ao regime de multipropriedade, não trará impactos que possam prejudicar a arrecadação desse tributo. Se houver algum ônus, este recairá sobre as administrações tributárias estaduais e municipais, as quais detêm competência para a cobrança dos demais impostos antes mencionados.

Da análise do projeto, observa-se que a matéria nele tratada não tem repercussão direta no Orçamento da União, eis que o ônus financeiro eventual recairá sobre estados e municípios, não acarretando repercussão na receita ou na despesa da União.

¹ Solicitação de Trabalho da Secretaria da Comissão de Finanças e Tributação para atender ao disposto no art. 10-A da Norma Interna da CFT.

4. Resumo:

O PL 150, de 2019, tem por objetivo substituir a solidariedade tributária pela proporcionalidade quanto à obrigação pelo pagamento e pela cobrança de tributos e outros encargos incidentes sobre o imóvel com multipropriedade.

O instituto da multipropriedade funciona como um parcelamento temporal de bens imóveis, cabendo aos proprietários das respectivas frações arcarem com os seguintes tributos incidentes sobre os imóveis: IPTU; ITBI; ITCMD; e Imposto de Renda sobre Lucro Imobiliário.

Do ponto de vista do exame de adequação orçamentária e financeira, cumpre à CFT debruçar-se sobre os possíveis impactos da proposta às finanças públicas federais em decorrência da alteração na forma de cobrança do Imposto de Renda sobre Lucro Imobiliário.

Pelas suas características, verifica-se que a cobrança proporcional do imposto de renda incidente sobre eventual ganho de capital auferido em fração de tempo de imóvel submetido ao regime de multipropriedade, não trará impactos que possam prejudicar a arrecadação desse tributo. Se houver algum ônus, este recairá sobre as administrações tributárias estaduais e municipais, as quais detêm competência para a cobrança dos demais impostos antes mencionados.

Brasília, 18 de novembro de 2019.

Agricultura e Turismo
Wellington Pinheiro de Araújo