

PROJETO DE LEI Nº , DE 2004

(Do Sr. Moreira Franco)

Dispõe sobre a incidência do imposto sobre a renda das pessoas físicas no caso de rendimentos de aluguel de imóveis exclusivamente residenciais.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei tem por escopo instituir, no âmbito do imposto sobre a renda das pessoas físicas, regime especial aplicável aos rendimentos provenientes de locação de imóveis residenciais.

Art. 2º No caso dos rendimentos provenientes de locação de imóveis exclusivamente residenciais, pagos por pessoas físicas, a tributação mensal sujeita-se à alíquota de 10 % (dez por cento) e poderá ser considerada definitiva, à opção do contribuinte exercida por ocasião da declaração anual de ajuste, ou, alternativamente, como antecipação do imposto apurado na declaração.

Art. 3º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação e aplica-se a partir do primeiro dia do exercício financeiro subsequente.

JUSTIFICAÇÃO

Pretendemos instituir, com esta proposição, tratamento especial para os rendimentos de pessoas físicas, pagos por outras pessoas físicas, provenientes da locação de imóveis exclusivamente residenciais.

O aluguel de imóveis residenciais constitui tradicionalmente, em nosso País, fonte de recursos, freqüentemente única, que provê a subsistência de aposentados e pensionistas de baixa renda, viúvas, mães solteiras, pessoas incapacitadas para o trabalho.

A situação atual do mercado caracteriza-se por oferta abundante e procura insuficiente, falta de solvabilidade, que se explica pela queda acentuada da renda da população trabalhadora, verificada em nosso País nos últimos anos.

Essa triste realidade se traduz em milhares de imóveis fechados, nos grandes centros urbanos, e na rentabilidade deprimida dos imóveis. Se, antigamente, dava-se como paradigma o rendimento mensal equivalente a um por cento do valor do imóvel, o mercado diluiu esse padrão de rendimento nos últimos anos para qualquer coisa entre 0,5% e 0,7%. É doloroso fazer amputar um rendimento tão baixo, ainda por cúmulo, em até 27,5%, pelo imposto de renda, isso sem falar nas demais dificuldades jurídicas que cercam o negócio do inquilinato.

Dado que os rendimentos de locação são rendimentos de capital, não faz sentido tributá-los na tabela progressiva, diferentemente dos demais rendimentos e ganhos de capital, sujeitos à incidência exclusiva na fonte sob alíquota única, geralmente de 15%.

A incidência do Imposto sobre a Renda segundo o regime de tributação exclusiva na fonte não convém, no entanto, aos rendimentos pagos por pessoas físicas, por razões de operacionalidade. Mas o regime da tributação definitiva, sob alíquota semelhante à que incide sobre ganhos de capital na alienação de imóveis, que é de 15%, ou melhor, preferivelmente, sob alíquota mais moderada, mais adequada à espécie dos rendimentos referidos, de 10%, convém perfeitamente aos rendimentos de aluguéis residenciais pagos por pessoas físicas.

Propomos, adicionalmente, um máximo aperfeiçoamento, que é a possibilidade de o contribuinte escolher, no ato da apresentação de sua declaração anual de ajuste, se a tributação definitiva em 10% lhe convém, ou se, alternativamente, prefere incluir os rendimentos na declaração para beneficiar-se de deduções que porventura de outra forma não poderiam ser aproveitadas.

Quanto aos aluguéis pagos por pessoas jurídicas, representativos de negócios habitualmente mais rentáveis, e os demais aluguéis e royalties, devem continuar sob as regras tributárias em vigor. Assim, esta proposição procura beneficiar aquela parte significativa da população mais humilde que sobrevive de rendimentos modestos de aluguéis residenciais pagos por pessoas físicas, razão pela qual confiamos na acolhida favorável dos nobres Parlamentares.

Sala das Sessões, em de de 2004.

Deputado **Moreira Franco**