

PROJETO DE LEI Nº 2.337 DE 2021

Altera a legislação do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza das Pessoas Físicas – IRPF e das Pessoas Jurídicas – IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, e dá outras providências.

EMENDA DE PLENÁRIO

(Do Sr. Geninho Zuliani)

Altera a redação do Art. 3º do Projeto de Lei nº 2.337, de 2021, que passará a ter a seguinte redação:

“Art. 3º - A Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, passa a vigorar com as seguintes alterações:

Art. 10-A

§ 20 Os lucros decorrentes de receitas recebidas por conta de contratos de locação ou cessão de bens imóveis, em curso em 31 de dezembro de 2021, ficam isentos da incidência do Imposto sobre a Renda Proventos de Qualquer Natureza até o prazo de vigência do contrato, desconsiderando-se, para este efeito, qualquer aditamento de prazo realizado após 1º de julho de 2021.

§ 21 A alíquota do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza de que trata o caput na hipótese dos lucros ou dividendos pagos ou creditados pelas pessoas jurídicas do setor de loteamentos tributadas com base no lucro presumido será de:

I – dois e meio por cento, enquanto a alíquota do Imposto de Renda e Proventos de Qualquer Natureza das Pessoas Jurídicas, previsto no artigo 3º da Lei 9.249, de 26 de dezembro de 1995, for igual ou superior a cinco por cento; e

II - cinco por cento, enquanto a alíquota do Imposto de Renda e Proventos de Qualquer Natureza das Pessoas Jurídicas, previsto no artigo 3º da Lei 9.249, de 26 de dezembro de 1995, for inferior a cinco por cento. (...)”



Art. 15.....
.....

§1º (...)

II – dezesseis por cento: (...)

c) para atividade de administração, locação ou cessão de bens imóveis;
(...)

III – trinta e dois por cento, para as atividades de: (...)

c) administração, locação ou cessão de bens móveis e direitos de qualquer natureza;
(...)

Art.20.....
.....

III – 16% (dezesseis por cento) para a receita bruta decorrente das atividades previstas no inciso II, alínea “c”, do § 1º do art. 15 desta Lei;

IV – 12% (doze por cento) para as demais receitas brutas”.

JUSTIFICAÇÃO

A presente Emenda visa conferir neutralidade tributária para importante segmento econômico, responsável pela oferta de moradias, seja pela construção de unidades imobiliária, o imóvel para locação ou a disponibilização de lote urbanizável.

LOCAÇÃO

A sistemática de tributação pelo lucro presumido vem sendo amplamente utilizada pelo setor imobiliário, em especial nas atividades locação ordinária e nas suas modalidades especiais como o *built ot suit*, *sale lease back*, *retrofit*, *student e senior house*.

Referida sistemática de tributação presumida traz uma imposição de até 14,53%, muito próxima aos 15% exigidos nos investimentos financeiros. A coincidência tem razão de ser, pois ambos são investimentos que buscam um retorno sobre o capital investido, são ambos considerados renda passiva, na qual o contribuinte investe determinado valor esperando receber a remuneração corresponde ao risco/retorno do ativo adquirido.

As empresas que exploram a atividade de locação são empresas que realizam um grande esforço de investimento inicial para a aquisição, construção e desenvolvimento de imóveis movimentando, assim, o setor produtivo, gerando renda e empregos para, apenas ao final do empreendimento, buscarem a remuneração do capital investido.



O objetivo dessas empresas, após o investimento em capital produtivo realizado, é gerar renda sobre o capital investido, por meio do recebimento do aluguel. Diferentemente das empresas industriais, financeiras ou comerciais, não há objetivo de reinvestimento ou mesmo possibilidade econômica de reinvestimento, salvo a manutenção do próprio imóvel, de modo que o resultado auferido na atividade é muito próximo da receita recebida.

Não por acaso é que, atualmente, a tributação dessas empresas, quando optantes do lucro presumido, encontra-se no patamar de 15%, frise-se, tributação similar a dos investimentos financeiros. Há assim neutralidade tributária necessária à alocação eficiente do capital.

Isso significa que eventual alteração da carga tributária no lucro presumido das empresas com atividade de locação de bens imóveis afetaria a decisão do investidor no momento da comparação entre as opções disponíveis para aplicação de seus recursos. Hoje, a decisão é adquirir imóveis e rentabilizar o patrimônio investimento com carga tributária total de aproximadamente 14,53% ou, por outro lado, realizar aplicações financeiras (frise-se, sem o mesmo impacto na geração de empregos e renda.

A alteração dessa equivalência de tributação, faria com que as empresas que exploram a atividade locação de bens imóveis tenham que se reorganizar, o que traria efeitos nefastos em relação à gestão profissional dos ativos, governança, ajustes patrimoniais e sucessórios, desorganizando estruturas econômicas consolidadas e gerando complexidade muito maiores para a atividade econômica das empresas que utilizam tais imóveis.

É preciso lembrar que a atividade de locação é uma das molas propulsoras da atividade de construção, uma das principais responsáveis pela empregabilidade no país, além de atividades como incorporação, intermediação imobiliária e financeira (recebíveis, financiamentos etc.). Não fosse só, as empresas imobiliárias também são responsáveis pela modernização dos ativos imobiliários no País gerando uma melhor eficiência operacional em diversos setores. São as empresas imobiliárias que viabilizam investimento para construção de novas fábricas, centros logísticos, escolas, faculdades, hospitais, escritórios, sendo ainda um importante agente na redução do déficit habitacional.

A adequação da presunção sugerida nesta proposta tem como principal objetivo a equalização da tributação sobre o investimento em capital produtivo das empresas imobiliárias em mesmo patamar do investimento financeiro.

Caso essa medida não seja adotada, a equivalência de carga tributária entre a renda de locação e a renda financeira, extremamente salutar, desapareceria, incentivando-se os investimentos financeiros em prejuízo àqueles que produtivos com alto potencial de geração de empregos.

Além disso, é preciso ter em consideração que atualmente há diversos contratos de locação em curso. Em alguns casos, os contratos possuem prazos de vigência de mais de 20 (vinte) anos. É importante ter em conta que esses contratos serviram de base para uma série de outros acordos e instrumentos financeiros de investimento, que viabilizaram a



construção e o uso dos imóveis por diversos setores, como o fabril, o logístico e o comercial. E a contrapartida para os investidores é justamente a rentabilidade da locação.

Qualquer alteração nesta estrutura teria um efeito de castelo de cartas sobre o mercado, gerando enorme desconfiança aos investidores nacionais e internacionais, além de um potencial contencioso entre os envolvidos.

Daí porque ser fundamental garantir que os contratos em andamento não sejam atingidos pelos efeitos da nova legislação fiscal, de modo a preservar a segurança jurídica para os contratos em andamento.

Vale dizer que essa medida já foi adotada quando da edição da Lei 10.833, de 29 de dezembro de 2003. Naquela oportunidade, com objetivo de preservar os contratos em andamento, o legislador criou regra de exceção para a aplicação da nova sistemática de não-cumulatividade das contribuições ao PIS e COFINS para as receitas de determinadas atividades, quando decorrentes de contratos de longo prazo firmados antes de 31 de outubro de 2003 (artigo 10, inciso XXVI).

O respeito aos contratos em andamento de longo prazo é medida que se faz essencial para evitar longos contenciosos, garantir o princípio da não surpresa, além de conferir segurança jurídica para o investimento no país.

DESENVOLVIMENTO URBANO

Importância do setor de desenvolvimento urbano para a economia, infraestrutura, saneamento básico e desenvolvimento das cidades.

A Lei Federal nº 6.766/79 regula a atividade privada de parcelar o solo urbano, determinando ao empreendedor de loteamentos a implantação de infraestrutura básica (Saneamento, Eletrificação, Iluminação Pública, Pavimentação), além da doação ao ente federativo Município das áreas verdes (espaços livres de uso público), e das áreas institucionais (equipamentos públicos urbanos, áreas onde serão edificadas as escolas, postos de saúde, praças de lazer, entre outros).

Toda a infraestrutura de saneamento, sistema de galerias de águas pluviais, distribuição de energia elétrica, sistemas de iluminação pública, pavimentação, guias e sarjetas, calçadas, são doadas pelos empreendedores de loteamento aos Poderes Públicos ou aos seus concessionários:

- i. no caso de saneamento, aos Municípios ou aos seus concessionários;
- ii. no caso das redes de distribuição de energia elétrica, à União, ou aos seus concessionários;
- iii. galerias de águas pluviais, guias e sarjetas, pavimentação aos Municípios.



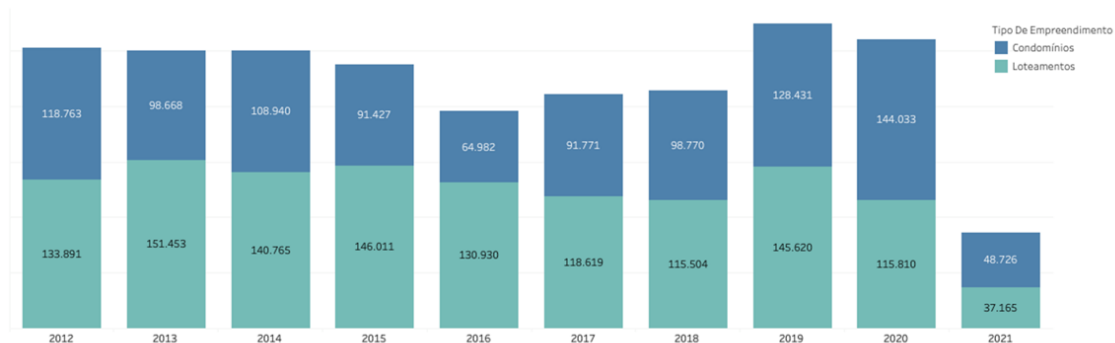
Além disso, é preciso ressaltar as especificidades do segmento da indústria de loteamentos:

- i. todo o financiamento à produção e comercialização dos lotes urbanizados é realizada integralmente por capital privado dos empreendedores.
- ii. há proibição legal (lei 4380/64 – BNH/SFH, lei 8.036/90 – FGTS) do uso do FGTS/SBPE para o financiamento à produção, e há limitação ao financiamento pelo SBPE E FGTS do financiamento à comercialização.
- iii. as empresas de loteamento financiam a produção e a comercialização com recursos próprios em prazos superiores à 100 (cem) meses.

Os dados do setor mostram a importância dessa atividade para o desenvolvimento das cidades brasileiras, em especial, as pequenas e médias cidades:

FONTE: GRAPROHAB (Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Governo do estado de São Paulo) – DADOS DE PRODUÇÃO – APROVAÇÃO DOS PROJETOS DE LOTEAMENTO NO ESTADO DE SÃO PAULO

Total de lotes/UH aprovados no GRAPROHAB entre 2012-2021 (até maio)



Loteamentos 2012—2021 (maio)

4.392

loteamentos aprovados

1.235.768

lotes produzidos

746.892.991

área loteada em metros quadrados

171.785.388

metros quadrados de sistema viário ou

12.270 km

de ruas e instalação de saneamento básico

- RM de Mariana
- RM Palmas

NORDESTE

- Campina Grande
- RM de Campina Grande
- João Pessoa
- RM de João Pessoa
- Fortaleza
- RM de Fortaleza
- Maceió
- RM de Maceió
- Teresina
- RM de Teresina
- RM de São Luís
- RM de Recife

CENTRO - OESTE

- Cuiabá
- Várzea Grande
- Campo Grande
- Distrito Federal
- Goiânia
- RM de Goiânia

- RM de Belo Horizonte
- Uberlândia
- RM de Uberlândia

SUL

- Joinville
- RM de Joinville
- Florianópolis
- RM de Florianópolis
- Balneário Camboriú
- Londrina
- Maringá
- Ponta Grossa
- Cascavel
- Foz do Iguaçu
- Blumenau
- Porto Alegre
- RM de Porto Alegre
- Curitiba
- RM de Curitiba



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Geninho Zuliani
 Para verificar as assinaturas, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD219227686500>



São comercializados, em média, 85.000 lotes urbanizados / ano em 25% das cidades Brasileiras (amostra da pesquisa), o que dá uma inferência de cerca de 250.000 lotes urbanizados no Brasil/Ano.

O setor de loteamentos realiza investimentos privados na economia, cobrindo deficiência dos

LOTES VENDIDOS POR TRIMESTRE												
Regiões Pesquisadas	1º TRIMESTRE DE 2019	2º TRIMESTRE DE 2019	3º TRIMESTRE DE 2019	4º TRIMESTRE DE 2019	1º TRIMESTRE DE 2020	2º TRIMESTRE DE 2020	3º TRIMESTRE DE 2020	4º TRIMESTRE DE 2020	1º TRIMESTRE DE 2021	VARIÇÃO (%) TRIMESTRE ANTERIOR	VARIÇÃO (%) TRIMESTRE ATUAL E ANO ANTERIOR	% Participação 1º TRIMESTRE DE 2021
NORTE	2.085	1.637	1.337	1.374	1.168	1.744	1.948	800	1.142	42,8%	-2,2%	5,1%
NORDESTE	2.991	2.370	2.890	1.255	2.166	1.988	1.983	3.282	5.429	65,4%	150,6%	24,4%
CENTRO - OESTE	3.670	3.891	4.145	2.681	2.491	1.908	1.650	2.459	2.232	-9,2%	-10,4%	10,0%
SUDESTE	8.752	11.242	10.340	14.171	9.770	8.936	11.988	13.063	10.033	-23,2%	2,7%	45,1%
SUL	3.923	3.243	3.529	3.170	2.483	2.315	2.572	3.538	3.428	-3,1%	38,0%	15,4%
TOTAL	21.421	22.383	22.241	22.652	18.078	16.891	20.141	23.142	22.264	-3,8%	23,2%	100,0%

entes públicos e seus concessionários. Dados abaixo:

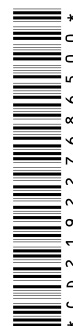
- i. mais de **1,5 Bilhão de Reais** em redes de saneamento, e equipamentos (reservatórios, adutoras, coletores, estações de tratamento de água e esgoto);
- ii. mais de **1,0 bilhão de Reais** em redes de distribuição de energia elétrica e sistemas de iluminação pública;
- iii. gerando uma receita bruta de mais de **R\$15 Bilhões de Reais /Ano**

A Necessária Neutralidade Tributária

Atualmente, praticamente a totalidade das empresas de loteamento são optantes pelo regime fiscal de Lucro Presumido. A tributação efetiva sobre a receita bruta dessas empresas, já considerando Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – IRPJ, Contribuição Social sobre Lucro Líquido – CSLL, PIS e Cofins é de cerca de 6,73%.

A carga tributária atual está em equilíbrio com a carga tributária das pessoas físicas que compram e vendem imóveis, em especial se for levado em consideração o tempo de realização das atividades de loteamento que, muitas vezes, superam 20 anos.

A análise dos números do setor demonstra que a alteração da tributação das empresas optantes do lucro presumido acarretará num aumento de carga tributária extremamente excessivo. A explicação desse aumento é bastante simples. Desde 1995 as empresas não podem atualizar os bens constantes em seus ativos. Uma empresa de loteamento mantém em seu ativo imóveis por longos períodos. O efeito disso é que boa parte do lucro auferido por essas empresas decorre tão-somente da atualização inflacionária dos



imóveis. Como o PL 2337/21, em sua redação original, não traz qualquer mecanismo de ajuste para os ganhos auferidos pelas empresas de loteamento, como ocorre com as pessoas físicas (Lei 7.713, de 1988 e Lei 11.1196, de 2005), o efeito é que a tributação dos lucros auferidos incidirá também sobre o efeito inflacionário, resultando em alíquotas efetivas muito superiores a qualquer outra atividade econômica.

Essa consequência disso será a total desestruturação do setor, na medida em que haverá verdadeiro incentivo para que a atividade seja realizada por pessoas físicas, muitas vezes de maneira informal e sem qualquer observância à legislação vigente.

Nesse contexto, haverá aumento da informalidade nas operações, reduzindo a segurança do consumidor e, principalmente, reduzindo a capacidade do setor privado de realizar de forma regular a atividade de loteamentos, tão importante para o desenvolvimento das cidades brasileiras, infraestrutura e saneamento básico.

Por isso, é fundamental que sejam feitos ajustes necessários no PL 2337/21, a fim de adequar a tributação da renda da atividade de loteamentos, em especial, para que seja atingida a tão desejada neutralidade fiscal. Afinal, a reforma do imposto de renda não deveria inviabilizar o desenvolvimento de um setor maduro, organizado, produtivo e gerador de empregos, para incentivar que a atividade seja realizada de maneira informal, trazendo verdadeiro caos para todos os envolvidos.

Ao propor a alíquota de 2,5% sobre os dividendos distribuídos pelas loteadoras optantes do lucro presumido, esta emenda visa afastar tal distorção, reequilibrando a tributação da atividade de loteamentos, a fim de preservar a segurança e profissionalismo que as empresas do setor trazem ao mercado e, especialmente, preservando a importância do setor para o desenvolvimento das cidades, com instalação de infraestrutura e saneamento básico e oferecimento de imóveis para moradia.

Dessa forma, são essas as razões pelas quais contamos com o apoio dos nobres Pares para a aprovação da presente Emenda,

Sala de Sessões, em de agosto de 2021.

Geninho Zuliani

Deputado Federal DEM/SP





Emenda de Plenário a Projeto com Urgência (Do Sr. Geninho Zuliani)

Altera a legislação do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza das Pessoas Físicas – IRPF e das Pessoas Jurídicas – IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, e dá outras providências

Assinaram eletronicamente o documento CD219227686500, nesta ordem:

- 1 Dep. Geninho Zuliani (DEM/SP) - VICE-LÍDER do DEM
- 2 Dep. Aline Sleutjes (PSL/PR)
- 3 Dep. Daniel Freitas (PSL/SC)
- 4 Dep. Coronel Armando (PSL/SC)
- 5 Dep. Ricardo Guidi (PSD/SC)
- 6 Dep. Rodrigo Coelho (PSB/SC)
- 7 Dep. Carlos Chiodini (MDB/SC)
- 8 Dep. Celso Maldaner (MDB/SC) - VICE-LÍDER do MDB
- 9 Dep. Rodrigo de Castro (PSDB/MG) - LÍDER do PSDB
- 10 Dep. Rodrigo Maia (S.PART./RJ)
- 11 Dep. Professora Dorinha Seabra Reze (DEM/TO)
- 12 Dep. Beto Pereira (PSDB/MS)
- 13 Dep. Bilac Pinto (DEM/MG)
- 14 Dep. Toninho Wandscheer (PROS/PR) - VICE-LÍDER do Bloco PROS, PSC, PTB

