



PARECER

Projeto de Lei nº 3.085, de 2004, que dispõe sobre a incidência do imposto sobre a renda das pessoas físicas no caso de rendimentos de aluguel de imóveis exclusivamente residenciais.

AUTOR: Dep. MOREIRA FRANCO

RELATOR: Dep. MUSSA DEMES

APENSO: Projeto de Lei nº 3.220, de 2004, de autoria do Dep. RONALDO VASCONCELLOS

I - RELATÓRIO

O PL nº 3.085, de 2004, visa instituir regime especial, no âmbito do imposto sobre a renda das pessoas físicas, aplicável aos rendimentos provenientes de locação de imóveis exclusivamente residenciais. Nesse caso, a tributação mensal sujeitar-se-ia à alíquota de 10% (dez por cento), podendo ser considerada definitiva, à opção do contribuinte exercida por ocasião da declaração anual de ajuste, ou, definitivamente, como antecipação do imposto apurado na declaração.

O autor observa que o aluguel é rendimento de capital, não fazendo sentido tributá-lo utilizando a tabela progressiva, diferentemente dos demais rendimentos de capital, sujeitos à incidência exclusiva na fonte sob alíquota única, geralmente de 15%. Dessa forma, a incidência do Imposto sobre a Renda segundo regime de tributação exclusiva na fonte não se deve aplicar aos rendimentos de locação de imóveis residenciais por questões operacionais, mas o regime de tributação definitiva, sob alíquota inferior à que incide sobre ganhos de capital na alienação de imóveis, sendo proposta a alíquota de 10% (dez por cento), convém aos rendimentos de aluguéis residenciais pagos por pessoas físicas.

Argumenta ainda que tradicionalmente o aluguel de imóveis residenciais constitui-se freqüentemente da única fonte de recursos de aposentados e pensionistas de baixa renda, viúvas, mães solteiras, pessoas



incapacitadas para o trabalho. Hoje a oferta de imóveis é abundante e a procura insuficiente, tendo sido verificada crescente falta de solvabilidade nos últimos anos, explicada pela acentuada queda da renda da população trabalhadora.

O Projeto de Lei nº 3.220, de 2004, estabelece que os rendimentos de aluguéis recebidos por pessoas físicas ou jurídicas em pagamento de locação de imóveis novos não sofrerão incidência do imposto de renda pelo período de dez anos a contar da data de publicação da lei.

O autor do PL nº 3.220, de 2004, atenta para a grande carência de habitações no Brasil que já monta 6,5 milhões. Dessa forma, é necessária iniciativa para que os investidores voltem a se interessar pela construção de imóveis e pelos rendimentos de aluguel. Por isso o presente Projeto de Lei visa incentivar as pessoas físicas e jurídicas a investirem na construção de imóveis para locação.

O Projeto foi encaminhado à Comissão de Finanças e Tributação, não tendo sido apresentadas emendas no prazo regimental.

É o relatório.

II - VOTO

Cabe a esta Comissão, além do exame de mérito, inicialmente apreciar a proposição quanto à sua compatibilidade ou adequação com o plano plurianual, a lei de diretrizes orçamentárias e o orçamento anual, nos termos do Regimento Interno da Câmara dos Deputados (RI, arts. 32, IX, “h” e 53, II) e de Norma Interna da Comissão de Finanças e Tributação, *que “estabelece procedimentos para o exame de compatibilidade ou adequação orçamentária e financeira”*, aprovada pela CFT em 29 de maio de 1996.

A Lei de Diretrizes Orçamentárias de 2004 (Lei nº 10.707, de 30 de julho de 2003), em seu artigo 90, condiciona a aprovação de lei que conceda ou amplie incentivo ou benefício de natureza tributária, acarretando renúncia de receita, ao cumprimento do disposto no art. 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal, que exige estar a proposição acompanhada de estimativa do impacto orçamentário-financeiro no exercício em que deva iniciar sua vigência e nos dois seguintes, assim como sua compatibilidade com o cumprimento das metas fiscais estabelecidas na lei de diretrizes orçamentárias e o atendimento de pelo menos uma de duas condições alternativas.



Uma condição é que o proponente demonstre que a renúncia foi considerada na estimativa de receita da lei orçamentária e que não afetará as metas de resultados fiscais previstas no anexo próprio da lei de diretrizes orçamentárias. Outra condição, alternativa, é que a proposição esteja acompanhada de medidas de compensação, no período mencionado, por meio do aumento de receita, proveniente da elevação de alíquotas, da ampliação de base de cálculo ou da majoração ou criação de tributo ou contribuição, podendo o benefício entrar em vigor apenas quando implementadas tais medidas.

O Projeto de Lei nº 3.085, de 2004, visa instituir regime especial, no âmbito do imposto sobre a renda das pessoas físicas, aplicável aos rendimentos provenientes de locação de imóveis exclusivamente residenciais, com alíquota fixa de 10% (dez por cento). O Projeto de Lei nº 3.220, de 2004, retira da incidência do Imposto sobre a Renda, por dez anos, os rendimentos de aluguéis provenientes da locação de imóveis novos. Ambos concedem benefícios específicos sem, no entanto, apresentarem as estimativas dos impactos orçamentário-financeiros, nem demonstrarem que as renúncias foram consideradas na estimativa de receita da lei orçamentária, não apresentando, assim, medidas de compensação.

Diante do exposto, somos pela incompatibilidade e pela inadequação orçamentária e financeira dos Projetos de Lei nº 3.085, de 2004, e nº 3.220, de 2004, apensado.

Sala da Comissão, em de de 2004

Deputado MUSSA DEMES
Relator