

PROJETO DE LEI N° , DE 2023

(Do Sr. Gilson Marques, da Sr. Adriana Ventura e do Sr. Marcel Van Hattem)

Altera a Lei nº 9.250, de 26 de dezembro de 1995, para retirar a obrigação do titular possuir apenas um imóvel para o gozo da isenção que especifica e altera a Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, para incluir os imóveis comerciais como elegíveis para a fruição do benefício que especifica.

O Congresso Nacional Decreta:

Art. 1º O artigo 23 da Lei nº 9.250, de 26 de dezembro de 1995, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 23. Fica isento do imposto de renda o ganho de capital auferido na alienação de imóvel que o titular possua, cujo valor de alienação seja de até R\$ 440.000,00 (quatrocentos e quarenta mil reais), desde que não tenha sido realizada qualquer outra alienação nos últimos cinco anos." (NR)

Art. 2º O artigo 39 da Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 39. Fica isento do imposto de renda o ganho auferido por pessoa física residente no País na venda de imóveis, desde que o alienante, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da celebração do contrato, aplique o produto da venda na aquisição de imóveis localizados no País.

....." (NR)

Art. 3º O Poder Executivo, em atendimento ao disposto no inciso II do art. 5º e no art. 14 da Lei Complementar nº 101, de 4 de maio de 2000, incluirá o montante da renúncia fiscal decorrente desta Lei no demonstrativo a que se refere o § 6º do art. 165 da Constituição Federal.

Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.



JUSTIFICAÇÃO

O art. 23 da Lei nº 9.250, de 26 de dezembro de 1995, concede isenção do imposto de renda do ganho de capital auferido na alienação de imóveis de até R\$ 440.000,00, desde que esse seja o único imóvel que o titular possua e que o mesmo não tenha efetuado a venda de outro imóvel nos últimos cinco anos. A evidente *mens legis* desse dispositivo é limitar o uso da isenção na alienação de imóveis até esse limite de valor a contribuintes que só possuam um imóvel.

Essa limitação, contudo, parece-nos bastante questionável, na medida em que restringe essa benesse estatal a contribuintes que estejam em uma situação específica, não alcançando outros contribuintes que também podem se encontrar em uma situação de dificuldade financeira até mais grave. Compare-se, por exemplo, a situação de um jovem adulto que acabou de adquirir o seu primeiro imóvel e terá pela frente cinco anos com a possibilidade de usufruir desse beneplácito estatal com a situação de um chefe de família que perdeu o emprego após décadas de trabalho e que agora se vê na necessidade de se desfazer dos bens que ele conseguiu amealhar durante uma vida inteira de muito esforço e trabalho. Essa limitação legal protege o primeiro e desampara o segundo.

Como é consabido, os índices de desemprego no Brasil mantêm-se em patamares bastante elevados há vários anos, trazendo graves consequências para milhares de famílias. Muitas vezes, a decisão pela venda de um (ou mais) imóvel (imóveis) representa a última alternativa de se manterem as contas em dia por um período de tempo, pelo menos até que seja encontrado um outro emprego que restitua (pelo menos em parte) o padrão de vida da família.

É de se observar que nossa proposta de retirar a limitação de que somente titulares de um único imóvel possam usufruir desta isenção no prazo de cinco anos não prejudica esses contribuintes, já que eles continuarão gozando da isenção normalmente. Porém ela amplia esse benefício, alcançando outros contribuintes que podem estar igualmente em situação financeira difícil em virtude de desemprego ou alguma outra intempérie.

Frise-se que o objetivo da isenção continua atendido: beneficiar contribuintes de renda baixa/média que alienarem imóveis de até R\$ 440.000,00.

Já o art. 2º do presente projeto de lei visa alterar o art. 39 da Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, a fim de possibilitar que a isenção do imposto de renda incidente sobre o ganho auferido por pessoa física residente no País na venda e posterior aquisição de imóveis residenciais (conforme a redação atual) possa também ser indistintamente usufruída na alienação e posterior aquisição de imóveis comerciais.

Entende-se que a alteração representa um grande avanço para o contribuinte que aliena um imóvel (residencial ou comercial) e pretende adquirir outro imóvel (também residencial ou comercial) dentro do prazo legal de 180 dias. Com efeito, com a redação atual, o contribuinte que detenha um imóvel comercial não pode aproveitar a



isenção que é concedida para um contribuinte que esteja na mesma situação, mas que detenha um imóvel residencial. Ainda, mesmo que a alienação seja de um imóvel residencial, o contribuinte não poderá adquirir um imóvel comercial se quiser gozar do benefício. Tal discriminação a nosso sentir se configura injustificada, na medida em que trata contribuintes em situações semelhantes de forma anti-isônômica.

Poder-se-ia argumentar que tal limitação legal foi instituída para que o contribuinte não utilizasse essa isenção como forma de patrocinar a compra e venda indiscriminada de imóveis comerciais, agindo na verdade como um autêntico corretor de imóveis. Porém nem esse argumento se sustenta neste caso, visto que a limitação do usufruto da isenção somente 1 (uma) vez a cada 5 (cinco) anos restou preservada em nossa proposta.

Em vista do acima exposto, entendemos que a proposta é meritória e é benéfica para as famílias brasileiras e a economia nacional. Pedimos, portanto, o apoio de Vossas Excelências para a aprovação desta proposição legislativa.

Deputado Gilson Marques

(NOVO-SC)

Deputada Adriana Ventura

(NOVO-SP)

Deputado Marcel van Hattem

(NOVO-RS)





Projeto de Lei (Do Sr. Gilson Marques)

Altera a Lei nº 9.250, de 26 de dezembro de 1995, para retirar a obrigação do titular possuir apenas um imóvel para o gozo da isenção que especifica e altera a Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, para incluir os imóveis comerciais como elegíveis para a fruição do benefício que especifica.

Assinaram eletronicamente o documento CD234104843000, nesta ordem:

- 1 Dep. Gilson Marques (NOVO/SC)
- 2 Dep. Marcel van Hattem (NOVO/RS)
- 3 Dep. Adriana Ventura (NOVO/SP)

