



CÂMARA DOS DEPUTADOS

**PROJETO DE LEI
N.º 3.085-A, 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; tendo parecer da Comissão de Finanças e Tributação, pela incompatibilidade e inadequação financeira e orçamentária deste e do de nº 3.220/04, apensado (relator: DEP. MUSSA DEMES).

DESPACHO:

ÀS COMISSÕES DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO E CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (ART. 54 RICD)

APRECIAÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

S U M Á R I O

I - Projeto inicial

II - Projetos apensados: PL 3.220/04

III - Na Comissão de Finanças e Tributação:

- parecer do relator
- parecer da Comissão

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 cômulo, 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 09 de março de 2004.

Deputado **Moreira Franco**

PROJETO DE LEI N.º 3.220, DE 2004

(Do Sr. Ronaldo Vasconcellos)

Determina a não incidência do Imposto de Renda sobre aluguéis de imóveis novos.

DESPACHO:

APENSE-SE AO PL 3.085/2004.

APRECIAÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

O Congresso Nacional decreta:

Art. 3º Esta lei versa sobre a não incidência do imposto de renda sobre aluguéis de imóveis novos.

Art. 4º 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 desta lei.

Parágrafo único. Os imóveis novos a que se refere este artigo são imóveis residenciais construídos para o fim específico de locação, a partir da publicação desta lei, conforme definido e regulamentado pelo Poder Executivo

Art. 3º Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

A carência de habitações no Brasil já **monta** a 6,5 milhões. Se algo não for feito para remediar esta situação calamitosa, constituir-nos-emos em um país de pessoas “sem teto”.

No entanto, nem todos podem arcar como custo de sua casa própria, e o aluguel se afigura uma forma de minorar o desconforto da falta de habitação.

Assim, é necessária alguma iniciativa para que os investidores voltem a se interessar pela construção de imóveis e pelos rendimentos de aluguel.

Por esse motivo, proponho o presente Projeto de Lei com o objetivo de eliminar a incidência do imposto de renda dos aluguéis recebidos pelas pessoas físicas e jurídicas, que, desta forma, se sentirão mais incentivadas a investir em imóveis para locação.

Creio, ilustres Parlamentares, que este é um instrumento concreto e um incentivo poderoso para aliviar o problema social da habitação para o qual conto com o seu apoio e aprovação.

Sala das Sessões, em 24 de março de 2004.

Deputado RONALDO VASCONCELOS

COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO

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 06 de maio de 2004

Deputado MUSSA DEMES
Relator

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Finanças e Tributação, em reunião ordinária realizada hoje, concluiu, unanimemente, pela incompatibilidade e inadequação financeira e orçamentária do Projeto de Lei nº 3.085/04 e do PL nº 3.220/04, apensado, nos termos do parecer do relator, Deputado Mussa Demes.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Nelson Bornier, Presidente; Carlos Willian, Vice-Presidente; Alexandre Santos, Antonio Cambraia, Armando Monteiro, Carlito Merss, Coriolano Sales, Delfim Netto, Eliseu Resende, Félix Mendonça, Fernando Coruja, Francisco Dornelles, João Leão, Júlio Cesar, Luiz Carlos Hauly, Marcelino Fraga, Mussa Demes, Onyx Lorenzoni, Pauderney Avelino, Paulo Afonso, Pedro Novais, Vignatti, Yeda Crusius, Eduardo Cunha, Feu Rosa, Jonival Lucas Junior e Wasny de Roure.

Sala da Comissão, em 12 de maio de 2004.

Deputado NELSON BORNIER
Presidente

FIM DO DOCUMENTO