



## PROJETO DE LEI Nº , DE 2023

(Do Sr. JOSÉ MEDEIROS)

Esta Lei altera a Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, para, relativamente à isenção do ganho de capital do Imposto de Renda das Pessoas Físicas (IRPF), alterar o prazo de aplicação do produto da venda de imóveis residenciais na aquisição de outros imóveis residenciais localizados no País, reduzir o prazo para usufruir de nova isenção dessa natureza e regular o tratamento a ser dado aos recebimentos em prestações.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei altera a Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, para, relativamente à isenção do ganho de capital do Imposto de Renda das Pessoas Físicas (IRPF), alterar o prazo de aplicação do produto da venda de imóveis residenciais na aquisição de outros imóveis residenciais localizados no País, reduzir o prazo para usufruir de nova isenção dessa natureza e regular o tratamento a ser dado aos recebimentos em prestações.

Art. 2º A Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, passa a vigorar com as seguintes modificações:

“Art. 39. Fica isento do imposto de renda o ganho auferido por pessoa física residente no País na venda de imóveis residenciais, desde que o alienante, até o último dia do exercício seguinte ao da venda, aplique o produto da venda na aquisição de imóveis residenciais localizados no País.

§ 1º No caso de venda de mais de 1 (um) imóvel, o prazo referido neste artigo será contado a partir da data da lavratura da escritura relativa à 1ª (primeira) operação.



§ 5º O contribuinte somente poderá usufruir do benefício de que trata este artigo 1 (uma) vez a cada 3 (anos) anos.

§ 6º Relativamente às operações realizadas a prestação, aplica-se a isenção de que trata o caput, observado o disposto nos parágrafos precedentes:

I - nas vendas a prestação e nas aquisições à vista, à soma dos valores recebidos até o último dia do exercício seguinte à data da lavratura da escritura do primeiro contrato de venda e até a data da aquisição de cada imóvel residencial;

II - nas vendas à vista e nas aquisições a prestação, aos valores recebidos à vista e utilizados nos pagamentos até o último dia do exercício seguinte à data da lavratura da escritura do primeiro contrato de venda;

III - nas vendas e aquisições a prestação, à soma dos valores recebidos e utilizados para o pagamento das prestações, ambos até o último dia do exercício seguinte à data da lavratura da escritura do primeiro contrato de venda.

§ 7º O disposto neste artigo aplica-se, inclusive:

I - aos contratos de permuta de imóveis residenciais;

II - à venda ou aquisição de imóvel residencial em construção ou na planta; e

III - à hipótese de venda de imóvel residencial com o objetivo de quitar, total ou parcialmente, débito remanescente de aquisição a prazo ou à prestação de imóvel residencial já possuído pelo alienante.” (NR)

Art. 3º Esta lei entra em vigor no primeiro dia do exercício seguinte ao de sua publicação.

## JUSTIFICAÇÃO

Com a edição da Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, houve um novo regramento no tratamento do ganho de capital do Imposto sobre a Renda das Pessoas Físicas (IRPF), prevendo-se isenção na hipótese de aplicação do produto da venda de imóveis residenciais na aquisição de outros imóveis residenciais localizados no País no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, benefício esse que poderia ser utilizado a cada cinco anos.

Apesar do inegável avanço na edição de tal norma, a qual busca não apenas os contribuintes que tinham patrimônio imobilizado e voltam



a imobilizá-lo após a venda de unidades residenciais, inúmeras foram as situações em que a Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, por meio de seus auditores-fiscais, autuaram contribuintes que venderam imóveis e deram o utilizaram o dinheiro recebido na aquisição de imóveis na planta por exemplo. Somente tempos depois é que a Instrução Normativa que regula o tema naquele órgão foi corrigida para contemplar essa hipótese.

Por essa razão, estamos apresentando o presente Projeto de Lei para alterar o prazo de aplicação do produto da venda de imóveis residenciais na aquisição de outros imóveis residenciais localizados no País com o benefício de isenção do Imposto sobre a Renda das Pessoas Físicas incidente sobre o ganho de capital, reduzir o prazo para usufruir de nova isenção dessa natureza e regular o tratamento a ser dado aos recebimentos em prestações.

Ademais, não há perda de arrecadação, uma vez que quem busca efetivar tal negócio se utiliza do benefício atualmente existente, levando mais tempo para utilizá-lo, propomos apenas uma forma mais inteligente e menos demorada em realizar as transações, estimulando a economia.

Pode-se dizer que a arrecadação aumentará uma vez que a construção de mais empreendimentos, reformas, comissões e custas indiretas da operação movimentará setores que contribuem com mais impostos ao governo.

Temos a certeza de contar com o apoio de nossos nobres pares para a sua aprovação.

Sala das Sessões, em        de        de 2023.

Deputado JOSÉ MEDEIROS

