



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 4.708, DE 2004 **(Do Sr. Antonio Carlos Mendes Thame)**

Altera a legislação referente à tributação dos ganhos de capital na alienação de bens imóveis das pessoas físicas, e dá outras providências.

DESPACHO:

APENSE-SE A(O) PL-6830/2002

APRECIÇÃO:

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

PUBLICAÇÃO INICIAL

Art. 137, caput - RICD

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O art. 17 da Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, passa a vigorar acrescido dos §§ 1º a 4º, com a seguinte redação:

“Art. 17 -

.....

III – tratando-se de bens imóveis, o disposto no inciso II não se aplica àqueles integrantes da declaração de bens e direitos das pessoas físicas em 31 de dezembro de 2004;

IV - o Ministério da Fazenda, por intermédio da Secretaria da Receita Federal – SRF e com base no Índice de Preço ao Consumidor Ampliado – IPCA, apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, divulgará mensalmente os índices a serem utilizados na atualização monetária do custo de aquisição dos bens imóveis a que se refere o inciso III, para fins de apuração do ganho de capital;

V - a atualização monetária de que tratam os incisos III e IV, considerada como rendimento isento do imposto de renda, será computada desde a data da aquisição do imóvel ou da benfeitoria a este incorporada, ou da última atualização monetária efetuada de acordo com a legislação vigente à época, até a data da alienação do bem.

Parágrafo único. O disposto nos incisos III a V não gera direito a crédito, restituição, ressarcimento ou qualquer outro tipo de aproveitamento, em relação a imóveis alienados entre 1º de janeiro de 1996 e a data da publicação desta Lei.” (NR)

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

Desde 1º de janeiro de 1996 está proibida a atualização do valor dos imóveis na declaração do Imposto de Renda. Nesse período, o dólar foi consideravelmente desvalorizado, passando de uma paridade próxima de 1/1 para 1/3 reais. Houve considerável inflação no período, e as prefeituras vêm corrigindo anualmente o valor venal para fins da cobrança do Imposto sobre Propriedade

Territorial Urbana – IPTU. Nem poderia ser diferente, uma vez que os municípios dependem em grande parte dessas receitas.

O equívoco está na legislação tributária federal. Ao se vedar a correção monetária do custo de aquisição do imóvel vendido, o imposto de renda – talvez o mais nobre dos tributos – descaracteriza-se e torna-se um verdadeiro confisco. E, com isso, o proprietário de imóveis evita dele se desfazer, travando o mercado imobiliário e, junto com ele, todos os seus mercados acessórios, incluindo o de móveis, eletrodomésticos, artigos de decoração e outros.

Conforme afirma o Sr. José Augusto Viana Neto, Presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI-SP 2ª Região: “Apesar do silogismo ‘Só imóveis novos geram empregos’, a verdade é que sem a venda de imóveis usados mais baratos são paralisadas todas as operações subsequentes de um universo gigantesco. Mercado inerte não gera impostos, CPMF, e deixa de absorver mão-de-obra não especializada. Ao contrário, acaba gerando demissões. Para as autoridades que ainda não perceberam, desemprego gera queda de consumo – que, por sua vez, gera mais desemprego, queda de arrecadação e inadimplência daqueles que devem. E, no mercado de locação, a situação fica ainda pior.”

Vale notar que a inflação é um dos mais persistentes problemas que assolam nosso país. Mesmo depois da implementação do Plano Real, esse problema não acabou. Por exemplo, entre 1999 e 2003, tivemos as seguintes taxas de inflação (IPCA-IBGE): 8,9%, 5,9%, 7,6%, 12,5% e 9,3%. Embora esse aumento de preços pareça menos importante, o fato é que ele acarreta distorção no sistema de pagamento de impostos. O contribuinte paga seus tributos tendo como base de cálculo os ganhos nominais, e não os ganhos reais, como recomenda a boa técnica tributária.

O presente Projeto de Lei busca minorar esse problema, permitindo a atualização monetária do custo de aquisição dos bens imóveis das pessoas físicas, com base na variação trimestral do IPCA. Com isso, o contribuinte recolherá o imposto de renda apenas sobre o ganho real da operação imobiliária.

Entendemos que esta nossa iniciativa é justificada pelas razões acima expostas, motivo pelo qual contamos com o apoio dos ilustres pares do Congresso Nacional para o seu aperfeiçoamento e aprovação.

Sala das Sessões, em 22 de dezembro de 2004.

Deputado ANTÔNIO CARLOS MENDES THAME

**LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI**

LEI Nº 9.249, DE 26 DE DEZEMBRO DE 1995

Altera a legislação do imposto de renda das pessoas jurídicas, bem como da contribuição social sobre o lucro líquido, e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

.....

Art. 17. Para os fins de apuração do ganho de capital, as pessoas físicas e as pessoas jurídicas não tributadas com base no lucro real observarão os seguintes procedimentos:

I - tratando-se de bens e direitos cuja aquisição tenha ocorrido até o final de 1995, o custo de aquisição poderá ser corrigido monetariamente até 31 de dezembro desse ano, tomando-se por base o valor da UFIR vigente em 1º de janeiro de 1996, não se lhe aplicando qualquer correção monetária a partir dessa data;

II - tratando-se de bens e direitos adquiridos após 31 de dezembro de 1995, ao custo de aquisição dos bens e direitos não será atribuída qualquer correção monetária.

Art. 18. O ganho de capital auferido por residente ou domiciliado no exterior será apurado e tributado de acordo com as regras aplicáveis aos residentes no País.

.....

.....

FIM DO DOCUMENTO