



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 2.682, DE 2025 **(Do Sr. José Medeiros)**

Dispõe sobre a incidência do Imposto sobre a Renda das Pessoas Físicas sobre os rendimentos auferidos na locação de imóveis residenciais; altera o caput do art. 39 da Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, para ampliar, de 180 para 365 dias, o prazo para o uso do benefício da isenção do ganho de capital na venda de imóvel, para aquisição de novo imóvel.

DESPACHO:

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

APRECIÇÃO:

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

PUBLICAÇÃO INICIAL

Art. 137, caput - RICD



PROJETO DE LEI Nº , DE 2025
(Do Sr. JOSÉ MEDEIROS)

Dispõe sobre a incidência do Imposto sobre a Renda das Pessoas Físicas sobre os rendimentos auferidos na locação de imóveis residenciais; altera o *caput* do art. 39 da Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, para ampliar, de 180 para 365 dias, o prazo para o uso do benefício da isenção do ganho de capital na venda de imóvel, para aquisição de novo imóvel.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre a incidência do Imposto sobre a Renda das Pessoas Físicas sobre os rendimentos auferidos na locação de imóveis residenciais; e altera o *caput* do art. 39 da Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, para ampliar, de 180 para 365 dias, o prazo para o uso do benefício da isenção do ganho de capital na venda de imóvel, para a aquisição de novo imóvel.

Art. 2º A partir de 1º de janeiro de 2026, os rendimentos auferidos por pessoas físicas, residentes ou domiciliadas no Brasil, na locação de imóveis residenciais serão tributados pelo Imposto sobre a Renda na forma da legislação vigente, com as modificações introduzidas por esta Lei.

Art. 3º Os rendimentos de que trata o art. 2º:

I - serão apurados em separado na declaração de ajuste anual, não integrarão a base de cálculo do Imposto sobre a Renda anual e o valor do imposto a ser pago relativo a esses rendimentos não poderá ser deduzido do Imposto sobre a Renda devido na declaração;

II - ficam sujeitos ao pagamento anual do Imposto sobre a Renda à alíquota de 15% (quinze por cento);



III – não se sujeitam à incidência do Imposto sobre a Renda na fonte;

IV – ficam isentos do Imposto sobre a Renda até o limite anual de R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais).

Art. 4º Na apuração dos rendimentos de que trata o art. 2º, poderão ser deduzidos todos os dispêndios incorridos para o cumprimento do contrato de locação, desde que o contribuinte seja o responsável pelo seu pagamento, tais como:

I – aluguel pago pela locação de imóvel sublocado;

II – Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), seguro, taxas e emolumentos;

III - taxas de administração e outras despesas com a gestão, cobrança e recebimento do aluguel, pagas a terceiros;

IV - demais despesas com a manutenção e reparos do imóvel.

Parágrafo único. O contribuinte deverá manter em seu poder, à disposição da fiscalização, a documentação idônea que comprove a veracidade das despesas deduzidas, enquanto não ocorrer a decadência ou a prescrição.

Art. 5º O *caput* do art. 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 residenciais, desde que o alienante, no prazo de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias contado da celebração do contrato, aplique o produto da venda na aquisição de imóveis residenciais localizados no País.

.....” (NR)

Art. 6º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO



O presente projeto de lei tem por objetivo alterar a forma de incidência e a carga tributária exigida pelo Imposto sobre a Renda das Pessoas Físicas sobre os rendimentos auferidos na locação de imóveis residenciais.

Visa também alterar o *caput* do art. 39 da Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, para ampliar, de 180 para 365 dias, o prazo para o uso do benefício da isenção do ganho de capital na venda de imóveis, para a aquisição de novo imóvel.

Relativamente ao Imposto sobre a Renda incidente sobre os rendimentos de aluguéis recebidos por pessoas físicas, o gravame desse tributo é excessivamente alto, com alíquotas progressivas que podem chegar a 27,5%, além de legislação extremamente complexa e burocrática, que exige a retenção na fonte e o recolhimento mensal aos cofres públicos.

Essa forma de tributação configura um desincentivo ao investimento em imóveis para oferecimento no mercado de locação e provoca, inclusive, um processo inflacionário sobre os valores dos aluguéis.

Outros investimentos são tributados de forma mais branda e mais simplificada, como é o caso das aplicações no mercado financeiro e até mesmo a legislação sobre ganhos de capital sobre a venda de imóveis.

É importante destacar que, de acordo com matéria publicada no site da CNN Brasil, em 06/12/23, intitulada “*Cresce número de brasileiros que moram de aluguel, mostra IBGE*”¹, a pesquisa aponta que 20,2% da população vive em imóvel alugado, ou seja, uma em cada cinco pessoas. A matéria ressalta ainda que:

“Entre a população mais pobre, na classe dos 20% com menores rendimentos, 65,4% moram de aluguel, percentual maior do que entre os 20% com maiores rendimentos (64,2%). E essa forma de moradia aumentou ainda mais entre a população mais pobre, com crescimento de 4%, desde 2016.

(...)

A pesquisa ainda destaca que mulheres sem cônjuge e com filhos de até 14 anos de idade são o tipo de arranjo familiar que apresenta a maior proporção de ocorrência de moradia de aluguel (33,0%) e da condição cedido (12,2%).

(...)

¹ <https://www.cnnbrasil.com.br/economia/macroeconomia/cresce-numero-de-brasileiros-que-moram-de-aluguel-mostra-ibge/>



Outra inadequação das moradias que atingem os brasileiros é o comprometimento de uma parcela elevada dos rendimentos com as despesas relacionadas à moradia. Os números mostraram que o ônus excessivo com aluguel atingia 23,3% da população residente em domicílios alugados — 4,7% do total da população do país.

Essa vulnerabilidade atinge mais à mulher sem cônjuge com filho de até 14 anos (14,2%), os arranjos unipessoais (9,6%) e a população mais pobre (9,7%).”

Acresça-se ainda o fato de que, atualmente, o rendimento de um aluguel em relação ao valor do imóvel alugado não ultrapassa, em média, 0,5% mensalmente. Em época de juros altos, como hoje em dia, em que os rendimentos de aplicações financeiras ultrapassam facilmente 1% ao mês, torna-se mais interessante a venda do imóvel, em vez de sua locação.

No tocante à alteração no art. 39 da Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, a proposta é justificável uma vez que o prazo vigente de 180 dias para usufruir do benefício fiscal é muito exíguo.

Com efeito, o contribuinte, na forma usual, somente inicia a procura de um novo imóvel para adquirir após efetuar a venda de seu imóvel. Esse processo é longo, iniciando pela procura das melhores condições, tais como localização, preço, estado de conservação, condições de pagamento etc. Após essa fase, apresentam-se propostas e contrapropostas para só então se passar para a análise e disponibilidade da documentação necessária para a transferência. Esse processo torna-se ainda mais complexo e demorado quando o imóvel a ser adquirido envolve a participação e concordância de muitos herdeiros.

Além disso, o recebimento do valor relativo ao imóvel vendido normalmente não é efetuado por ocasião da assinatura do contrato de compra e venda, e sim posteriormente após a verificação de toda a documentação e é realizado em uma conta vinculada ao cartório onde será formalizada a escritura.

Diante de tudo o que foi exposto e por se tratar de proposição justa, esperamos contar com o apoio de nossos dignos pares para a sua aprovação.

Sala das Sessões, em de de 2025.



2025-4891

Deputado JOSÉ MEDEIROS

5

Apresentação: 02/06/2025 10:58:19.303 - Mesa

PL n.2682/2025



Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD252615027400>
Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. José Medeiros

6



* CD 252615027400 *



CÂMARA DOS DEPUTADOS

CENTRO DE DOCUMENTAÇÃO E INFORMAÇÃO – CEDI
Coordenação de Organização da Informação Legislativa – CELEG

**LEI Nº 11.196, DE 21 DE NOVEMBRO DE
2005**

<https://www2.camara.leg.br/legin/fed/lei/2005/lei-11196-21-novembro-2005-539221-norma-pl.html>

FIM DO DOCUMENTO