

**PROJETO DE LEI Nº , DE 2025**

(Do Sr. FABIO REIS)

Altera as Leis nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, e nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, para dispor sobre o parcelamento do imposto de renda incidente sobre ganho de capital na alienação de imóveis residenciais.

O Congresso Nacional decreta:

**Art. 1º** Esta Lei dispõe sobre o parcelamento do imposto de renda incidente sobre o ganho de capital auferido por pessoa física na alienação de imóveis residenciais, nos casos em que não haja a aplicação do produto da venda na aquisição de outro imóvel residencial no prazo previsto em lei.

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

**"Art. 39.** .....

§ 6º Decorrido o prazo de 180 (cento e oitenta) dias de que trata o **caput** deste artigo sem que o produto da venda tenha sido aplicado na aquisição de imóveis residenciais, o contribuinte poderá optar pelo parcelamento do imposto sobre o ganho de capital devido, na forma e condições previstas no art. 21-A da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995." (NR)

**Art. 3º** A Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 21-A:

"Art. 21-A. O contribuinte que fizer a opção de que trata o § 6º do art. 39 da Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, poderá efetuar o pagamento do imposto em até doze parcelas mensais e sucessivas.

§ 1º A opção pelo parcelamento ou pelo pagamento em cota única com desconto deverá ser formalizada pelo contribuinte até o último dia útil do mês subsequente ao término do prazo de 180 (cento e oitenta) dias.



§ 2º Caso o contribuinte opte pelo pagamento em cota única, a ser efetuado no prazo de que trata o § 1º, será concedido um desconto de 10% (dez por cento) sobre o valor principal do imposto.

§ 3º Sobre o valor do imposto parcelado na forma do **caput** deste artigo não incidirá multa de mora ou juros, desde que as parcelas sejam pagas até a data de vencimento.

§ 4º A falta de pagamento de qualquer uma das parcelas no prazo implicará o vencimento antecipado do saldo devedor, com a incidência dos acréscimos legais.

§ 5º O Poder Executivo regulamentará os procedimentos para a formalização do requerimento e o controle do parcelamento e do pagamento em cota única com desconto de que trata este artigo."

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

## JUSTIFICAÇÃO

O presente Projeto de Lei tem por objetivo aprimorar a legislação do Imposto de Renda, instituindo um mecanismo de justiça fiscal e de estímulo à conformidade para o contribuinte pessoa física que aliena imóvel residencial e não utiliza o benefício da isenção por reinvestimento.

A legislação em vigor, notadamente o art. 39 da Lei nº 11.196, de 2005, concede isenção do imposto sobre o ganho de capital ao contribuinte que, no prazo de 180 dias, aplica o produto da venda de um imóvel residencial na aquisição de outro. Trata-se de uma medida de grande mérito, que reconhece a natureza não especulativa dessas operações e fomenta o mercado imobiliário.

Contudo, a lei atual cria uma situação de rigidez para o cidadão que, por qualquer motivo, não consegue ou não opta por adquirir um novo imóvel no prazo estipulado. Ao final do período de 180 dias, o contribuinte se vê obrigado a recolher o valor integral do imposto devido, muitas vezes enfrentando dificuldades de liquidez, uma vez que o produto da venda pode ter sido utilizado para outras necessidades prementes ou recebido de forma parcelada.



É para corrigir essa distorção que apresentamos esta proposição. A alteração cria uma alternativa justa e razoável: caso não opte pela isenção, o contribuinte poderá solicitar o parcelamento do imposto devido, em até 12 (doze) parcelas mensais, sem a incidência de multas ou juros.

Adicionalmente, como forma de estimular a quitação imediata e beneficiar o contribuinte que possui liquidez, o projeto também institui a possibilidade de pagamento em cota única com um desconto sobre o valor principal do imposto. Esta medida representa uma vantagem mútua: o cidadão é premiado por sua adimplência, e o Fisco se beneficia da antecipação da receita, melhorando o fluxo de caixa da União e reduzindo os custos de administração do crédito tributário.

Os benefícios desta medida são evidentes:

- **Justiça Fiscal e Capacidade Contributiva:** A proposta alinha a obrigação tributária à real capacidade de pagamento do cidadão, um princípio basilar de um sistema tributário justo. Evita-se que o contribuinte seja forçado a se endividar para quitar um imposto decorrente de uma transação cujo capital já pode ter sido realocado.
- **Estímulo à Regularização e Redução da Inadimplência:** Ao oferecer uma via factível para o pagamento, o Estado estimula o cumprimento voluntário das obrigações tributárias. A medida tende a reduzir a inadimplência e os custos associados à cobrança administrativa e judicial da dívida, otimizando a eficiência da máquina arrecadatória.
- **Coerência e Racionalidade do Sistema Tributário:** A proposição não se trata de renúncia de receita, mas sim de uma modalidade de facilitação de pagamento e de estímulo à adimplência. Ela confere maior racionalidade ao sistema, reconhecendo as dinâmicas financeiras das transações imobiliárias e oferecendo uma solução



equilibrada tanto para o Fisco quanto para o contribuinte.

Para alcançar tais objetivos, o projeto altera pontualmente as Leis nº 11.196, de 2005, e nº 8.981, de 1995, com o fulcro de criar a base legal para esta nova opção.

Diante do exposto, e certos da relevância social e econômica da medida, que aperfeiçoa a legislação em benefício da sociedade sem acarretar prejuízo à arrecadação, conclamamos os nobres Pares desta Casa Legislativa a apoiarem a aprovação deste Projeto de Lei.

Sala das Sessões, em        de        de 2025.

Deputado FABIO REIS

2025-18960

