



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

Altera a Lei nº 7.739, de 16 de março de 1989, para a excluir as despesas elencadas da base de cálculo do Imposto de Renda devido pelo recebimento de valores decorrentes de locação para temporada.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O art. 14 da Lei nº 7.739, de 16 de março de 1989, passa a vigorar acrescido dos seguintes parágrafos:

“Art. 14.
.....
.

§ 1º Nas hipóteses de aluguéis decorrentes de imóveis locados para temporada, ainda que por meio de plataformas digitais de intermediação, além dos valores de que tratam os incisos I a IV do *caput* deste artigo, não integrarão a base de cálculo para a incidência do Imposto de Renda de que trata a Lei nº 7.713, de 22 de dezembro de 1988, desde que comprovadamente incorridas pelo locador, as seguintes despesas:

- I – com a limpeza e a conservação do imóvel;
- II – com as tarifas de água e esgoto relativas ao imóvel;
- III – com as tarifas de energia elétrica relativas ao imóvel; e
- IV – com os reparos e as reformas destinados à manutenção do imóvel, desde que tais valores não tenham sido registrados como acréscimo ao custo de aquisição do imóvel.

§ 2º As despesas de que tratam os incisos I a IV do § 1º deste artigo deverão ser amparadas por documentação fiscal idônea,



que demonstre a vinculação entre a despesa e o imóvel objeto da locação por temporada.

§ 3º Para fins do disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo, considerar-se-á locação por temporada aquela de que trata o art. 48 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. ” (NR)

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

JUSTIFICAÇÃO

Nobres Pares, a discussão envolvendo a tributação da renda das pessoas físicas em decorrência da locação de imóveis por temporada – em especial aqueles que são locados por intermédio de plataformas digitais – passou a ocupar espaço relevante no cotidiano dos locadores e, agora, chega a este Parlamento.

Nesse contexto, impende destacar que o avanço acelerado do modelo de hospedagem de curta duração, estimulado pela proliferação das empresas de tecnologia que funcionam como plataforma de intermediação entre locatários e locadores, é marcado por maior rotatividade e pela necessidade de serviços acessórios permanentes, evidenciando que o que temos, atualmente, em termos de legislação tributária, não responde adequadamente às particularidades desse segmento.

O art. 14 da Lei nº 7.739, 16 de março de 1989, ao disciplinar hipóteses de exclusão de despesas da base de cálculo do Imposto de Renda das Pessoas Físicas (IRPF), foi concebido para o cenário tradicional de locações residenciais e comerciais de longo prazo. Na prática, sua redação não contempla as características operacionais das locações de curta duração, que envolvem custos frequentes e indispensáveis ao funcionamento regular do imóvel, mas que não se enquadram, tal como hoje previsto, na sistemática das exclusões legais

Sobre esse aspecto, é de conhecimento público que, nas locações por temporada, despesas como limpeza entre estadias, lavanderia, consumo de água, energia e pequenos reparos não se mostram



individualizáveis ao ponto de serem repassadas de forma isolada ao locatário. Isso implica no fato de que parte significativa do montante que chega ao contribuinte não expressa renda disponível, mas mera reposição de custos necessários à geração do próprio rendimento — distorção que afronta o princípio da capacidade contributiva e da justiça tributária, expressos, respectivamente, nos §§ 1º e 3º do art. 145 da Constituição Federal.

Nesse sentido, a Proposição aqui apresentada tem por objetivo atualizar a legislação em tela para deixar claro que, nas locações por temporada, inclusive quando intermediadas por plataformas digitais, poderão ser excluídas da base de cálculo do IRPF as despesas efetivamente realizadas com limpeza, conservação, consumo de água e energia, bem como reparos destinados à manutenção do imóvel. Preserva-se, contudo, a lógica do regime de ganho de capital, ao se ressaltar que benfeitorias de caráter ampliativo continuam sujeitas ao tratamento próprio do custo de aquisição.

A Proposição também exige documentação fiscal idônea que permita vincular a despesa ao imóvel utilizado na locação por temporada. Tal requisito não apenas reforça o controle por parte da administração tributária, como se alinha aos procedimentos de fiscalização já adotados pela Receita Federal.

É relevante destacar, também, que a medida não cria qualquer privilégio ou regime diferenciado. O que se busca é corrigir uma inconsistência que leva à tributação de valores que não representam acréscimo patrimonial, mas custos inerentes à exploração do imóvel. Ao delimitar com clareza o que pode ser excluído e sob quais condições, o Projeto contribui para reduzir litígios, orientar a atuação administrativa e assegurar tratamento tributário mais fiel ao conceito de renda líquida.

Em resumo, a Proposição visa ajustar e atualizar o sistema tributário, ajustando a legislação a uma realidade econômica já consolidada e garantindo que a tributação se aplique sobre ganhos efetivos, principalmente considerando o atual cenário econômico e tecnológico que se impõe sobre as locações por temporada, e não sobre despesas indispensáveis ao exercício da atividade, em observância ao efetivo conceito de renda.



Por essas razões, conclamamos os Nobres Pares a apoiarem a aprovação da Proposição aqui apresentada.

Estimativa de Impacto Orçamentário e Financeiro

Em cumprimento ao art. 113 do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias, ao art. 14 da Lei Complementar nº 101, de 2000, e aos arts. 129 e seguintes da Lei de Diretrizes Orçamentárias de 2025, apresenta-se a estimativa preliminar do impacto orçamentário e financeiro decorrente da proposição.

Para fins de estimativa conservadora, adotam-se as seguintes premissas:

- a) Considera-se um universo aproximado de 2 milhões de **contribuintes** que declaram algum tipo de rendimento de aluguel no Imposto de Renda da Pessoa Física.
- b) Estima-se que 1% desses contribuintes aufera rendimentos de locação por temporada, representando cerca de 20 mil contribuintes.
- c) A renda anual média declarada por contribuinte nesse segmento é estimada em
R\$ 24.000.
- d) A fração de despesas operacionais que deixaria de compor a base tributável, conforme o projeto (limpeza, água, energia, manutenção e pequenos reparos), é considerada de forma conservadora como R\$ 2.000 anuais por contribuinte.
- e) A alíquota efetiva média do Imposto de Renda incidente sobre rendimentos de aluguel é estimada em 7%, considerando a progressividade da tabela e deduções usuais.

Cálculo da renúncia de receita

Com base nas premissas acima, obtém-se:



- Número estimado de contribuintes afetados: **20.000**
- Valor anual médio excluído por contribuinte: **R\$ 2.000**

Total anual excluído da base tributária:

$$\mathbf{R\$ 2.000 \times 20.000 = R\$ 40.000.000}$$

Aplicando-se a alíquota efetiva média de 7%:

$$\mathbf{R\$ 40.000.000 \times 7\% = R\$ 2.800.000}$$

Assim, a renúncia fiscal estimada para o exercício subsequente ao início da vigência da lei é de aproximadamente **R\$ 2,8 milhões anuais**, mantendo-se em patamar semelhante nos dois exercícios seguintes.

Materialidade e absorção fiscal

O valor estimado representa impacto **muito reduzido** frente à arrecadação total do Imposto de Renda da Pessoa Física, que supera centenas de bilhões de reais por ano. Em termos proporcionais, o impacto equivale a fração inferior a **0,002%** da arrecadação do IRPF, sendo plenamente absorvível no contexto das metas fiscais vigentes.

Além disso, a medida contribui para:

- estimular a formalização das locações por temporada;
- evitar a tributação de valores que não configuram renda líquida, mas mera recomposição de custos;
- aperfeiçoar a aderência do imposto ao princípio da capacidade contributiva;
- reduzir potenciais litígios administrativos e judiciais.

Conclusão

A estimativa aponta que o Projeto de Lei implicará renúncia de receita anual aproximada de **R\$ 2,8 milhões**, valor de impacto fiscal reduzido e sem risco significativo ao cumprimento das metas de resultado primário e à estabilidade das contas públicas.



Sala das Sessões, em de de 2025.

Deputado JOSÉ MEDEIROS

2025-13881

Apresentação: 01/12/2025 12:03:26.287 - Mesa

PL n.6046/2025



Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD253315277100>
Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. José Medeiros



* CD 253315277100 *