

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PROJETO DE LEI Nº 2.124, DE 2007

Institui mecanismo tributário através do Imposto de Renda Pessoa Física, para fins de estímulo à aquisição de casa própria por contribuinte, desde que, exclusivamente destinada para sua moradia.

Autor: Deputado OTAVIO LEITE

Relator: Deputado ELIENE LIMA

I - RELATÓRIO

Encontra-se sob análise a proposição acima referida que trata da implantação de mecanismo tributário para facilitar a aquisição de casa própria, em atendimento ao direito social à moradia, garantido pelo art. 6º, *caput*, da Constituição Federal, bem como para estimular o setor da construção civil. Segundo a proposta, o contribuinte, pessoa física, poderá deduzir da base de cálculo do seu imposto de renda, na declaração de ajuste anual, os pagamentos efetuados durante o ano-base por compra de imóvel destinado exclusivamente à moradia própria, desde que seja o seu único imóvel.

Por outro lado, o contribuinte que deixar de utilizar o imóvel como sua residência ou de seus dependentes, dentro do prazo de cinco anos, contados da data da aquisição, ou alienar o imóvel no mesmo prazo, perderá, no todo, o direito à dedução, com multa de 30% e demais encargos legais sobre os valores efetivamente deduzidos. O texto exclui da sanção a transferência *mortis causa* aos sucessores legais.



5FF20B7935

A proposta estabelece que a dedução a ser instituída ficará limitada ao valor da base de cálculo do imposto apurada na declaração de ajuste do exercício correspondente. Também prevê que o Poder Executivo, em atendimento ao disposto na Lei de Responsabilidade Fiscal estimará o montante da renúncia fiscal decorrente da futura lei e o incluirá no demonstrativo a que se refere o § 6º do art. 165 da Constituição Federal, que acompanhará o projeto da lei orçamentária cuja apresentação se der após decorridos 60 dias da publicação da Lei que vier a se originar da proposição ora em exame.

O Autor defende a iniciativa argumentando que é necessário garantir o acesso à moradia, particularmente às pessoas de renda mais baixa, e que o incentivo à construção civil gera reflexos positivos na geração de postos de trabalho e no aumento de arrecadação de impostos e contribuições em todos os níveis de governo.

Além deste Órgão Técnico, a matéria deverá ser apreciada pela Comissões de Finanças e Tributação e de Constituição e Justiça e de Cidadania. Durante o prazo regimental, não foram apresentadas emendas nesta Comissão de Desenvolvimento Urbano.

É o nosso relatório.

II – VOTO DO RELATOR

É louvável a preocupação do ilustre Autor com a questão do acesso à moradia. Segundo estudo realizado pela Fundação João Pinheiro e Ministério das Cidades, com base nos dados do Censo de 2000, o déficit habitacional básico no Brasil, naquele ano, alcançava cerca de 5,9 milhões de unidades. Para o referido estudo, define-se déficit habitacional básico como o montante de novas habitações necessário para atender os casos de coabitação familiar, dos domicílios improvisados e dos rústicos. Registre-se, a propósito, que mais de 90% desse montante diz respeito a famílias com renda mensal de até cinco salários mínimos.



Sabemos que, para essas famílias, o acesso à moradia depende de subsídio, pois elas não conseguem arcar com todos os custos financeiros decorrentes de um financiamento. Afinal, como bem apontou o Autor em sua justificação, a renda média da população, especialmente das classes menos favorecidas e da classe média brasileira não vem acompanhando o crescimento dos fatores que oneram o desenvolvimento imobiliário nos grandes centros urbanos brasileiros. Embora em certos casos esse subsídio tenha que corresponder praticamente ao valor total do imóvel, em outros a família precisa apenas de um apoio para conseguir pagar as prestações até o final do financiamento.

É precisamente nessa hipótese que a proposição ora em exame se torna útil. Ao permitir que o adquirente, pessoa física, de unidade habitacional em regime de financiamento deduza da base de cálculo do seu imposto de renda, na declaração de ajuste anual, os pagamentos efetuados durante o ano-base por compra do imóvel, a proposta traz um enorme benefício para as famílias assalariadas de baixa renda. Com essa dedução, as famílias passam a comprometer um percentual menor da sua renda com a aquisição do imóvel, facilitando o financiamento.

Para evitar que a medida dê margem a utilizações indevidas, a proposta estabelece que o adquirente somente pode usufruir do subsídio se o imóvel for o único de sua propriedade e destinado à moradia própria. Ademais, se o contribuinte deixar de utilizar o imóvel como sua residência ou de seus dependentes, dentro do prazo de cinco anos, contados da data da aquisição, ou alienar o imóvel no mesmo prazo, ele perderá, no todo, o direito à dedução. Nessa hipótese, sobre os valores deduzidos incidirão multa de 30% e demais encargos legais.

Sabemos que toda proposta de subsídio que implique renúncia de receita, tem implicações em relação à Lei de Responsabilidade Fiscal, pois deve ser apontado o impacto orçamentário e financeiro do benefício e, eventualmente, as medidas de compensação necessárias. Por essa razão, a proposta prevê que o Poder Executivo estimará o montante da renúncia fiscal decorrente da futura lei e o incluirá no demonstrativo que acompanha a legislação



orçamentária anual. Esse dispositivo pode ser questionado, visto que matéria orçamentária é privativa do Poder Executivo, por força da Carta Magna, e a imposição poderia ser considerada ingerência. Não obstante, tal análise foge à competência desta Comissão de Desenvolvimento Urbano e deverá ser levada a cabo no decorrer da tramitação, quando o projeto de lei chegar às Comissões de Finanças e Tributação e de Constituição e Justiça e Cidadania.

Diante do exposto, naquilo que compete a esta Comissão analisar, somos pela **aprovação** do Projeto de Lei nº 2.124, de 2007.

Sala da Comissão, em de de 2008.

Deputado ELIENE LIMA
Relator



5FF20B7935

ArquivoTempV.doc



5FF20B7935