



01/04/09 18:35  
CÂMARA DOS DEPUTADOS

MPV - 459

00287

EMENDA Nº

(à Medida Provisória nº 459, de 25 de março de 2

Inclua-se na Seção V, Disposições Gerais, da MP 459, de 25 de março de 2009, o seguinte artigo, renumerando-se os demais:

**Art. Altera-se o artigo 16-A da Lei 8.668/1993**

*Art. 16-A. Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação.*

*Parágrafo primeiro: Não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte prevista no caput as aplicações efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário nos ativos considerados pela Comissão de Valores Mobiliários como participação em empreendimentos imobiliários. Igualmente não se sujeitam à incidência do imposto de renda na fonte as aplicações do Fundo de Investimento Imobiliário em cotas de fundos de investimento, títulos de renda fixa ou de renda variável, públicos ou privados, diversos daqueles previstos pela Comissão de Valores Mobiliário como participação em empreendimentos imobiliários, desde que esta parcela não exceda a 25% do patrimônio do Fundo.*

*Parágrafo segundo: O imposto de que trata o caput poderá ser compensado com o retido na fonte, pelo Fundo de Investimento Imobiliário, quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital.*

**Justificativa**

A partir da edição da Instrução CVM 472/2008 passou a ser possível aos FIIs investir não só em ativos imobiliários, mas também em títulos e valores mobiliários ligados à atividade imobiliária, como por exemplo, os certificados de recebíveis imobiliários (CRI), Letras de Crédito Imobiliário (LCI), quotas de FII, dentre outros.

Os rendimentos decorrentes dos CRIs, LCIs e LHS (art. 3º, inciso II da Lei 11.033/2004), quando auferidos por pessoas físicas, também são isentos de tributação.

Ocorre, entretanto, que o artigo 16-A da Lei 8.668/1993, introduzido pelo art. 1º da Lei 9.779/1999, prevê a incidência e retenção do imposto de renda decorrente dos rendimentos de aplicações financeiras feitas pelos FIIs, com a finalidade de evitar que os FIIs se desviassem da função de financiar o mercado imobiliário.

Com a atual redação do art. 16-A da Lei 8.668/1993, o mercado imobiliário se encontra na seguinte situação: uma vez que os títulos e valores mobiliários mencionados são instrumentos financeiros, o resultado é que os rendimentos dessas aplicações, ao serem auferidos pelos FIIs, estariam sujeitos à regra de retenção, embora sejam instrumentos financeiros de base imobiliária os quais por suas condições possuem rendimentos isentos para os investimentos diretos. Essa previsão inviabilizaria o investimento nos FIIs com tais características, pois vai de encontro às duas isenções previstas para as pessoas físicas. Cria-se um tratamento tributário antissistêmico, no qual se prevê a tributação de investimentos através de fundos que, se efetuados diretamente pela pessoa física, seriam isentos de tributação.

O mercado imobiliário perderia efetivamente a eficácia de um instrumento financeiro-imobiliário que concretizaria o SFI. O mercado secundário de CRIs, LHS, LCIs traria recursos essenciais para o segmento neste difícil momento conjuntural e seria responsável pela geração de volumosa quantidade de empregos para mão de obra não especializada no Brasil, contribuindo para arrefecer os efeitos da crise financeira internacional.

A medida também tornaria os FIIs mais atrativos às pessoas físicas que pretendam investir em papéis imobiliários, possibilitando ao pequeno investidor ter acesso à rentabilidade dos referidos ativos financeiros com diversificação de portfólio e segurança que um produto de





## CÂMARA DOS DEPUTADOS

lastro imobiliário proporciona, por meio da aquisição de cotas de um único veículo, os FIIs, situação hoje dificultada pela tributação desfavorável e anacrônica mencionada anteriormente.

Também se espera que outras instituições, a exemplo dos bancos de varejo, passem a formar FIIs, investindo no mercado imobiliário diretamente ou por meio da aquisição das cotas de outros FIIs. Isso permitirá aumentar a capilaridade e a democratização do investimento no mercado imobiliário ao permitir que os clientes dessas instituições invistam nesses fundos.

Some-se a isso o fato de o Governo Federal manter o interesse de incentivar o mercado imobiliário em razão da atual crise econômica e o impacto positivo que esses mecanismos podem gerar no macro setor da construção civil, o maior gerador de empregos para mão de obra não especializada.

Como na forma da Lei 11.033/2004 esses rendimentos são isentos, sem a modificação pretendida torna-se mais oneroso para a pessoa física investir em ativos imobiliários por meio de FIIs do que os comprando diretamente.

Em complemento a essa informação, ressalta-se que a previsão do artigo 16-A da Lei 8.668/1993 é exclusiva para os FIIs. Os demais fundos de investimento não são sujeitos à retenção na fonte sobre os rendimentos auferidos por ocasião da aplicação em renda fixa ou variável. Em assim sendo, percebe-se que o artigo 16-A é uma disposição extravagante no sistema tributário brasileiro.

Como se percebe, a manutenção da retenção na fonte prevista no artigo 16-A da Lei 8.668/1993 é uma alternativa antissistêmica, pois justamente prevê a tributação de investimentos que, a rigor da intenção do legislador, deveriam ser isentos.

Para implementar a melhoria trazida pela Instrução CVM 472/08 e efetivamente aproveitar os benefícios por ela introduzidos, deve ser aprimorada a redação do artigo 16 A da Lei 8.668/93, para esclarecer que as aplicações dos FII nos ativos permitidos pela CVM como participação em empreendimentos imobiliários não sofram retenção de imposto de renda na fonte.

Para conciliar os FIIs com os demais Fundos de Investimentos deve-se também ampliar a não retenção do imposto de renda na fonte para as aplicações em cotas de fundos de investimentos, títulos de renda fixa ou de renda variável, público ou privados realizados pelos FIIs, diversos daqueles previstos pela Comissão de Valores Mobiliários como participação em empreendimentos imobiliários, desde que esta parcela não exceda a 25% do patrimônio do Fundo.

Sala das Sessões, 31 de março de 2009

Dep. José Eustáquio Coelho  
PT/SP

Dep Fernando Chucce  
PSDB/SP

