



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 5.331, DE 2009
(Do Sr. Eduardo Sciarra)

Altera o regime de tributação do imposto de renda incidente sobre aluguéis para as pessoas físicas.

DESPACHO:

APENSE-SE À(AO) PL-4826/2009.

APRECIÇÃO:

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

PUBLICAÇÃO INICIAL

Art. 137, caput - RICD

O Congresso Nacional decreta:

Art.1º Esta Lei visa instituir tributação definitiva, à alíquota de 6% (seis por cento), na legislação do Imposto de Renda Pessoa Física, para os rendimentos recebidos pela locação de imóveis residenciais.

Art.2º O rendimento recebido pela pessoa física na locação de imóveis residenciais sujeita-se à incidência do Imposto de Renda, à alíquota de seis por cento.

§1º O imposto de que trata este artigo deverá ser pago até o último dia útil do mês subsequente ao da percepção do rendimento.

§2º O rendimento a que se refere este artigo será apurado e tributado em separado e não integrará a base de cálculo do Imposto de Renda na declaração de ajuste anual.

§3º O pagamento do imposto na forma do disposto no *caput* deste artigo será considerado definitivo, não gerando, em qualquer hipótese, direito à restituição, à compensação ou a ressarcimento com o que for apurado pela pessoa física na declaração de ajuste anual.

§4º Não se aplicam, na apuração do imposto devido na forma deste artigo, nenhuma das deduções previstas na legislação do Imposto de Renda.

Art.3º O valor do imposto de que trata o art.2º poderá ser retido pela pessoa jurídica intermediadora ou administradora de aluguéis quando houver sido contratada para esse fim pela pessoa física proprietária do imóvel locado.

Parágrafo único. A pessoa jurídica que retiver o valor do imposto, na hipótese prevista no *caput*, fica responsável pelo seu recolhimento no prazo previsto no §1º do art.2º desta Lei, estando sujeita, no caso de descumprimento dessa obrigação, às mesmas penalidades previstas na legislação para as demais hipóteses de falta do recolhimento do imposto de renda retido na fonte.

Art.4º O Poder Executivo regulamentará o disposto nesta Lei.

Art.5º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos a partir do primeiro dia do exercício seguinte.

JUSTIFICAÇÃO

O Mercado de Locação é socialmente importante, haja vista que, segundo o PNAD-2007, IBGE, está composto de 9.393 milhões de unidades residenciais do total de 56.344 milhões de habitações, correspondendo à 16,67% deste universo.

O atual rendimento médio do aluguel situa-se na faixa de 0,5% do valor do preço do imóvel, montante inferior à maioria dos rendimentos em aplicações financeiras. Não obstante, essa renda pode sofrer tributação de até 27,5% de seu total, de acordo com a tabela progressiva mensal do IRPF. Isso, não há dúvidas, é uma distorção na legislação tributária, que onera outros rendimentos advindos do capital a alíquotas bem mais vantajosas. Como exemplo, a poupança, que é isenta do imposto de renda, possui remuneração de 0,5% ao mês mais a Taxa Referencial-TR, que varia conforme o período e chegou, em dezembro de 2008, a mais de 0,2%.

Não há dúvidas que a construção e aquisição de imóveis por pessoas físicas para a locação é um importante estímulo ao crescimento do setor imobiliário. Entretanto, a destinação de recursos para esse fim pelo contribuinte vem-se tornando cada vez mais escassa. Sabemos da importância que as aplicações financeiras, notadamente as realizadas na poupança, têm para a economia. Porém, de nada adiantará a disponibilidade de crédito imobiliário se não houver interessados em adquirir novos imóveis. Nossa proposta caminha, portanto, no sentido de equilibrar esses fatores econômicos.

Vale lembrar, ainda, que em muitas situações esse rendimento constitui importante fonte de renda para aposentados, que constituíram, durante toda a vida, esse patrimônio, visando complementar sua renda da aposentadoria com esses recursos.

Por isso, propomos adequar essa incidência, reduzindo a alíquota do IRPF, hoje correspondente a até 27,5% (maior alíquota do IRPF) sobre o valor do aluguel mensal, aos mesmos níveis do art. 4º da Lei nº 10.931, de 2004, equiparando-a à oneração do Regime Especial concedido à Pessoa Jurídica

Incorporadora, que determina uma alíquota de 6% sobre os recebimentos mensais em substituição ao devido de PIS, COFINS, CSLL e IR. O Projeto estimula a aquisição de novos empreendimentos imobiliários, mantendo aquecida a indústria imobiliária urbana, já que o tamanho do mercado de locações prediais orbita muito aquém ao de países como Alemanha, França, Japão e Estados Unidos.

Dessa forma, a proposta, como afirmado, servirá de estímulo a novos investimentos no setor da construção civil, na modalidade aquisitiva destinada a locação residencial. Além disso, este realinhamento fiscal contribuirá para que novas unidades residenciais sejam destinadas à locação, o que em muito agregará para a redução do déficit habitacional.

Sugerimos, ainda, que as imobiliárias que administram os imóveis residenciais alugados possam reter o imposto devido, repassando ao locador apenas o valor líquido do aluguel. Essa proposta certamente diminuirá a sonegação fiscal em relação a esses rendimentos, contribuindo para minorar os efeitos fiscais da medida.

Sala da Comissão, em 2 de junho de 2009.

Deputado EDUARDO SCIARRA

<p>LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI</p>

LEI Nº 10.931, DE 2 DE AGOSTO DE 2004

Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DO REGIME ESPECIAL TRIBUTÁRIO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

.....

Art. 4º Para cada incorporação submetida ao regime especial de tributação, a incorporadora ficará sujeita ao pagamento equivalente a sete por cento da receita mensal recebida, o qual corresponderá ao pagamento mensal unificado dos seguintes impostos e contribuições:

- I - Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas - IRPJ;
- II - Contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público - PIS/PASEP;
- III - Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL; e
- IV - Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS.

§ 1º Para fins do disposto no *caput*, considera-se receita mensal a totalidade das receitas auferidas pela incorporadora na venda das unidades imobiliárias que compõem a incorporação, bem como as receitas financeiras e variações monetárias decorrentes desta operação.

§ 2º O pagamento dos tributos e contribuições na forma do disposto no *caput* deste artigo será considerado definitivo, não gerando, em qualquer hipótese, direito à restituição ou à compensação com o que for apurado pela incorporadora. [\(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 11.196, de 21/11/2005\)](#)

§ 3º As receitas, custos e despesas próprios da incorporação sujeita a tributação na forma deste artigo não deverão ser computados na apuração das bases de cálculo dos tributos e contribuições de que trata o *caput* deste artigo devidos pela incorporadora em virtude de suas outras atividades empresariais, inclusive incorporações não afetadas. [\(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 11.196, de 21/11/2005\)](#)

§ 4º Para fins do disposto no § 3º deste artigo, os custos e despesas indiretos pagos pela incorporadora no mês serão apropriados a cada incorporação na mesma proporção representada pelos custos diretos próprios da incorporação, em relação ao custo direto total da incorporadora, assim entendido como a soma de todos os custos diretos de todas as incorporações e o de outras atividades exercidas pela incorporadora. [\(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 11.196, de 21/11/2005\)](#)

§ 5º A opção pelo regime especial de tributação obriga o contribuinte a fazer o recolhimento dos tributos, na forma do *caput* deste artigo, a partir do mês da opção. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 11.196, de 21/11/2005\)](#)

§ 6º [\(Vide Medida Provisória nº 460, de 30/1/2009\)](#)

§ 7º [\(Vide Medida Provisória nº 460, de 30/1/2009\)](#)

§ 8º [\(Vide Medida Provisória nº 460, de 30/1/2009\)](#)

Art. 5º O pagamento unificado de impostos e contribuições efetuado na forma do art. 4º deverá ser feito até o décimo dia do mês subsequente àquele em que houver sido auferida a receita.

Parágrafo único. Para fins do disposto no *caput*, a incorporadora deverá utilizar, no Documento de Arrecadação de Receitas Federais - DARF, o número específico de

inscrição da incorporação no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas - CNPJ e código de arrecadação próprio.

.....
.....

FIM DO DOCUMENTO
