



SENADO FEDERAL

PARECER (SF) Nº 33, DE 2022

Da COMISSÃO DE ASSUNTOS ECONÔMICOS, sobre o Projeto de Lei nº 709, de 2022, do Senador Alexandre Silveira, que Dispõe sobre o Imposto de Renda de Pessoas Físicas incidente sobre a receita proveniente da locação de imóveis residenciais e altera a Lei nº 9.250, de 26 de dezembro de 1995 e a Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996.

PRESIDENTE EVENTUAL: Senador Vanderlan Cardoso

RELATOR: Senador Mecias de Jesus

05 de julho de 2022





SENADOR MECIAS DE JESUS

PARECER Nº , DE 2022

Da COMISSÃO DE ASSUNTOS ECONÔMICOS, em decisão terminativa, sobre o Projeto de Lei nº 709, de 2022, do Senador Alexandre Silveira, que *dispõe sobre o Imposto de Renda de Pessoas Físicas incidente sobre a receita proveniente da locação de imóveis residenciais e altera a Lei nº 9.250, de 26 de dezembro de 1995 e a Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996.*

Relator: Senador **MECIAS DE JESUS**

I – RELATÓRIO

Vem ao exame desta Comissão o Projeto de Lei (PL) nº 709, de 2022, do Senador Alexandre Silveira, que *dispõe sobre o Imposto de Renda de Pessoas Físicas incidente sobre a receita proveniente da locação de imóveis residenciais e altera a Lei nº 9.250, de 26 de dezembro de 1995 e a Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996.*

A proposição está estruturada em cinco artigos. O art. 1º apenas enuncia o objeto da proposição, que visa a: *i)* conceder isenção do Imposto sobre a Renda das Pessoas Físicas (IRPF) aos rendimentos recebidos a título de aluguéis de imóveis residenciais; *ii)* possibilitar a dedução das importâncias pagas a título de aluguel da base de cálculo do IRPF; e *iii)*



umentar o valor da multa de ofício aplicável em caso de omissão ou declaração falsa sobre o recebimento de aluguéis.

A isenção do IRPF quanto aos rendimentos de aluguéis é prevista no art. 2º do PL. De acordo com a regra, 75% dos valores recebidos ficam desonerados do imposto devido por locadores que sejam proprietários ou titulares de outros direitos reais sobre imóveis. O benefício produzirá efeitos por cinco anos, até o final do ano-calendário de 2027.

No art. 3º, o projeto altera a Lei nº 9.250, de 1995, para incluir, entre as deduções da base de cálculo do IRPF, até o final do ano-calendário de 2027, as importâncias pagas a título de locação residencial, subtraídos eventuais gastos acessórios, como os encargos condominiais, o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) e outros tributos devidos.

O art. 4º, por sua vez, insere o § 1º-A no art. 44 da Lei nº 9.430, de 1996, para prever que o percentual da multa de ofício será duplicado nos casos em que o contribuinte prestar declaração inexata por deixar de informar ou informar com inexatidão valores recebidos a título de locação residencial de bem imóvel.

Por fim, o art. 5º do PL estatui a cláusula de vigência, ao dispor que a lei entrará em vigor em 1º de janeiro de 2023.

Na justificção, o autor sustenta que a proposição visa a *fomentar a regularização fiscal das declarações de renda provenientes de locações de imóveis residenciais*. Após discorrer sobre o cenário econômico brasileiro que imporia barreiras para acesso a financiamentos imobiliários, destaca as medidas veiculadas no projeto: concessão de isenção do IRPF para rendimentos de aluguel, possibilidade de dedução da base de cálculo do imposto em relação ao pagamento de aluguel pelo contribuinte e seus dependentes e elevação do percentual da multa de ofício em caso de descumprimento de obrigação acessória. Ainda segundo o autor, *a proposta cria incentivos econômicos para que locadores e locatários declarem formalmente os aluguéis e pune com maior rigor aqueles que deixarem de fazê-lo*. Por fim, afirma que os benefícios propostos no PL tendem a incrementar a arrecadação tributária.

A matéria foi distribuída apenas para a Comissão de Assuntos Econômicos (CAE), em decisão terminativa.



Encerrado o prazo regimental, não foram apresentadas emendas ao projeto.

II – ANÁLISE

Cabe registrar, de início, que compete à CAE, nos termos do art. 99, incisos I e IV, do Regimento Interno do Senado Federal (RISF), opinar sobre proposições pertinentes a tributos e sobre os aspectos econômicos e financeiros de qualquer matéria.

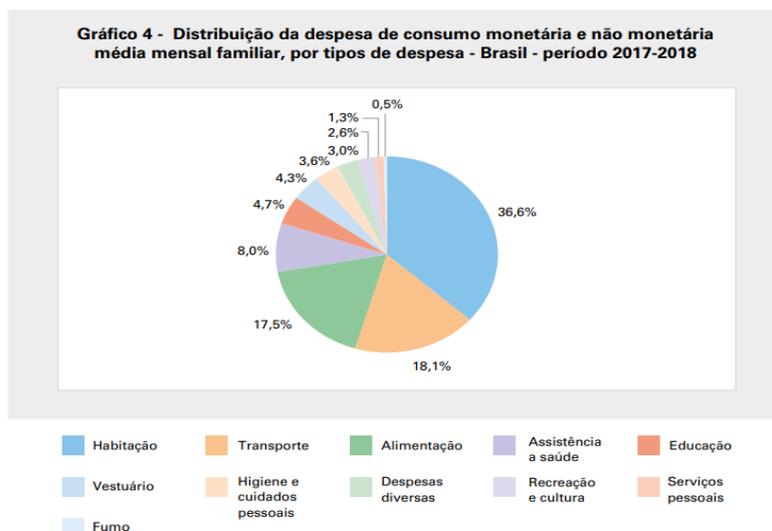
Ainda sob o aspecto regimental, na forma do inciso I do art. 91 do RISF, vale destacar que cabe às comissões, dispensada a competência do Plenário, discutir e votar projeto de lei ordinária de autoria de Senador, razão pela qual o PL nº 709, de 2022, pode ser votada em caráter terminativo nesta Comissão.

A competência do Congresso Nacional para legislar sobre sistema tributário e a legitimidade na iniciativa parlamentar estão asseguradas nos arts. 48, inciso I, e 61 da Constituição Federal. Além disso, conforme prevê o inciso III do art. 153 do Texto Constitucional, o Imposto sobre a Renda (IR), objeto do benefício fiscal previsto na proposição, é tributo de competência exclusiva da União.

Em relação ao mérito, é importante reconhecer, neste momento, o acerto da proposta apresentada pelo nobre Senador Alexandre Silveira. O projeto vem no sentido de alcançar aspectos sociais relevantes. O primeiro é relativo ao direito de moradia, previsto como direito fundamental do cidadão no Texto Constitucional. Em parcela relevante das famílias, a moradia é alcançada por meio do aluguel, o que representa forte encargo no orçamento familiar.

A Pesquisa de Orçamentos Familiares 2017-2018, primeiros resultados (POF 2017-2018), realizada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) demonstra a realidade brasileira em matéria de moradia (IBGE, *Coordenação de Trabalho e Rendimento – Rio de Janeiro: IBGE, 2019*). Segundo a Pesquisa, a despesa com habitação é a maior dentro das despesas monetária e não monetária de consumo das famílias, alcançando 36,6% em nível nacional. O gráfico a seguir colacionado, extraído da Pesquisa em referência, revela a importância dessa despesa para as famílias brasileiras:





Fonte: IBGE, Diretoria de Pesquisas, Coordenação de Trabalho e Rendimento, Pesquisa de Orçamentos Familiares 2017-2018.

De acordo com a POF (Pesquisa de Orçamentos Familiares) 2017-2018, a despesa com habitação é mais elevada nas classes de rendimentos mais baixas. A participação da despesa com habitação na classe com rendimentos menos expressivos é de 39,2% da despesa total. Nessas famílias, registre-se, os gastos com o item aluguel representam 20,6% da despesa.

Diante desse cenário, especialmente em momentos como o atual, de recuperação da economia após o desastre provocado pela pandemia da Covid-19, é importante que o Estado fomente o alcance do direito à moradia, cuja efetiva implementação é tão importante para a dignidade da pessoa humana, fundamento estruturante do Estado Democrático de Direito.

É, portanto, meritório o projeto, visto que reconhece como despesa essencial as importâncias pagas a título de locação residencial para fins de dedução da base de cálculo do IRPF até o ano-calendário de 2027, na forma da redação conferida à novel alínea “k” a ser inserida no inciso II do art. 8º da Lei nº 9.250, de 1995, pelo art. 3º do PL. Atualmente, essas despesas não são dedutíveis, o que é injusto com o contribuinte, que acaba sofrendo tributação sobre valores que, na verdade, configuram despesas necessárias a sua sobrevivência digna.

No tocante a esse benefício fiscal, propomos emenda para ajustar a redação da alínea “k” a ser inserida no inciso II do art. 8º da Lei nº 9.250, de 1995. No texto da proposição, os valores pagos a título de aluguel devem ser subtraídos de eventuais gastos acessórios, como os encargos condominiais, o IPTU e outros tributos. A norma tributária, como se sabe,



deve observância à legalidade estrita. Isso implica que o texto legal deve ser certo quanto aos limites de atuação do Fisco e quanto aos direitos do contribuinte. Expressões genéricas, em matéria tributária, devem ser evitadas, pois geram litígio em âmbito administrativo e judicial e, portanto, aumentam a taxa de congestionamento dos órgãos de julgamento, com efeitos prejudiciais tanto para o contribuinte quanto para a Administração Tributária

Assim, a proposta veiculada na emenda é que a redação seja precisa, a fim de prever a redução do montante de dedução do valor pago a título de aluguel apenas pelo abatimento da taxa condominial e do IPTU devidos. Aproveitamos a emenda para corrigir aspectos de técnica legislativa dos dispositivos alterados pelo art. 3º do PL.

O segundo aspecto que o projeto enfrenta é o da sonegação tributária, por meio da conjugação da isenção parcial conferida aos rendimentos de aluguel auferidos por proprietários ou titulares de direitos reais sobre imóveis residenciais, conforme prevê o art. 2º do PL, com a redação conferida ao novel § 1º-A ao art. 44 da Lei nº 9.430, de 1996, nos termos do art. 4º do projeto. Esta última alteração objetiva duplicar o valor da multa de ofício nos casos em que o contribuinte prestar declaração inexata por deixar de informar ou informar com inexatidão valores recebidos a título de locação residencial de bem imóvel.

Pela redação do art. 2º do PL, 75% dos rendimentos de aluguel serão isentos do IRPF. Com isso, espera-se que os contribuintes declarem os valores recebidos. Caso mesmo assim não o façam, haverá aplicação de multa, no patamar de 150% do imposto devido. Incentiva-se, desse modo, a formalização dos contratos de aluguel e a declaração dos valores recebidos.

Quanto à previsão da isenção parcial do IRPF, entendemos que a matéria deve ser inserida no rol previsto no art. 6º da Lei nº 7.713, de 22 de dezembro de 1988. A concentração de isenções a título do referido imposto na norma em questão favorece a compreensão do regime tributário de cada rendimento. Por isso, apresentamos emenda para topograficamente melhor adequar o texto no ordenamento jurídico e promover ajuste redacional.

Conforme sustenta o autor do PL, a aprovação do texto tende a incrementar a arrecadação tributária, em decorrência do aumento do



recolhimento espontâneo do IRPF. Por isso, consideramos a proposta adequada do ponto de vista orçamentário e financeiro.

III – VOTO

Ante o exposto, o voto é pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e adequação orçamentária e financeira do Projeto de Lei nº 709, de 2022, e, no mérito, pela sua aprovação, com as seguintes emendas:

EMENDA Nº 1– CAE

Dê-se a seguinte redação ao art. 2º do Projeto de Lei nº 709, de 2022:

“**Art. 2º** O art. 6º da Lei nº 7.713, de 22 de dezembro de 1988, passa a vigorar com a seguinte redação:

‘**Art. 6º**

.....
XXIV – até o exercício de 2028, ano-calendário de 2027, a parcela correspondente a 75% (setenta e cinco por cento) dos rendimentos de pessoas físicas recebidos a título de locação residencial de imóveis, por seus locadores, proprietários ou titulares de outros direitos reais sobre os referidos imóveis.

.....’ (NR)”

EMENDA Nº 2– CAE

Dê-se a seguinte redação ao art. 8º da Lei nº 9.250, de 26 de dezembro de 1995, na forma do art. 3º do Projeto de Lei nº 709, de 2022:

“**Art. 8º**

.....
II –

.....
k) até o exercício de 2028, ano-calendário de 2027, as importâncias pagas a título de locação residencial de imóveis, subtraídos os gastos com taxas condominiais e Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU).



.....
§ 5º A dedução de que trata a alínea “k” do inciso II está limitada:

a) aos valores pagos pelo declarante e seus dependentes, a título de locação do imóvel de sua efetiva residência; e

b) aos valores pagos a título de locação residencial de imóvel apenas no ano-calendário a que se referir a declaração. ” (NR)

Sala da Comissão,

, Presidente

, Relator





Reunião: 15ª Reunião, Ordinária, da CAE

Data: 05 de julho de 2022 (terça-feira), às 10h

Local: Anexo II, Ala Senador Alexandre Costa, Plenário nº 15

COMISSÃO DE ASSUNTOS ECONÔMICOS - CAE

TITULARES	SUPLENTE
Bloco Parlamentar Unidos pelo Brasil (MDB, PP)	
Eduardo Braga (MDB)	1. Luiz Carlos do Carmo (PSC) Presente
Renan Calheiros	2. Jader Barbalho (MDB)
Fernando Bezerra Coelho (MDB) Presente	3. Eduardo Gomes (PL)
Confúcio Moura (MDB) Presente	4. Carlos Viana (PL)
Veneziano Vital do Rêgo (MDB) Presente	5. Rafael Tenório (MDB) Presente
Flávio Bolsonaro (PL)	6. Margareth Buzetti (PP) Presente
Eliane Nogueira (PP) Presente	7. Esperidião Amin (PP) Presente
Kátia Abreu (PP)	8. VAGO
Bloco Parlamentar Juntos pelo Brasil (PODEMOS, PSDB)	
José Serra (PSDB)	1. Plínio Valério (PSDB) Presente
Flávio Arns (PODEMOS) Presente	2. Alvaro Dias (PODEMOS)
Tasso Jereissati (PSDB) Presente	3. VAGO
Lasier Martins (PODEMOS)	4. Luis Carlos Heinze (PP)
Oriovisto Guimarães (PODEMOS) Presente	5. Roberto Rocha (PTB)
Giordano (MDB) Presente	6. VAGO
Bloco Parlamentar PSD/Republicanos (PSD, REPUBLICANOS)	
Otto Alencar (PSD) Presente	1. Angelo Coronel (PSD)
Omar Aziz (PSD) Presente	2. Alexandre Silveira (PSD) Presente
Vanderlan Cardoso (PSD) Presente	3. Mecias de Jesus (REPUBLICANOS) Presente
Irajá (PSD)	4. Nelsinho Trad (PSD)
Bloco Parlamentar Vanguarda (PL, PTB)	
Fabio Garcia (UNIÃO) Presente	1. Carlos Portinho (PL)
Marcos Rogério (PL)	2. Zequinha Marinho (PL) Presente
Wellington Fagundes (PL) Presente	3. Jorginho Mello (PL)
Bloco Parlamentar da Resistência Democrática (PT, PROS, PSB, REDE)	
Jean Paul Prates (PT)	1. Paulo Paim (PT) Presente
Fernando Collor (PTB)	2. Jaques Wagner (PT) Presente
Rogério Carvalho (PT) Presente	3. Telmário Mota (PROS) Presente
PDT (PDT)	
Alessandro Vieira (PSDB) Presente	1. VAGO
Cid Gomes (PDT)	2. VAGO
Eliziane Gama (CIDADANIA)	3. Acir Gurgacz (PDT) Presente



LISTA DE PRESENÇA

Reunião: 15ª Reunião, Ordinária, da CAE

Data: 05 de julho de 2022 (terça-feira), às 10h

Local: Anexo II, Ala Senador Alexandre Costa, Plenário nº 15

NÃO MEMBROS DA COMISSÃO

Romário

Leila Barros

Senado Federal - Lista de Votação Nominal - PL 709/2022

Comissão de Assuntos Econômicos - Senadores

TITULARES - Bloco Parlamentar Unidos pelo Brasil (MDB, PP)	SIM	NÃO	ABSTENÇÃO	SUPLENTES - Bloco Parlamentar Unidos pelo Brasil (MDB, PP)	SIM	NÃO	ABSTENÇÃO
EDUARDO BRAGA				1. LUIZ CARLOS DO CARMO			
RENAN CALHEIROS				2. JADER BARBALHO			
FERNANDO BEZERRA COELHO				3. EDUARDO GOMES			
CONFÚCIO MOURA	X			4. CARLOS VIANA			
VENEZIANO VITAL DO RÉGO				5. RAFAEL TENÓRIO	X		
FLÁVIO BOLSONARO				6. MARGARETH BUZETTI	X		
ELIANE NOGUEIRA		X		7. ESPERIDIÃO AMIN	X		
KÁTIA ABREU				8. VAGO			
TITULARES - Bloco Parlamentar Juntos pelo Brasil (PODEMOS, PSDB)	SIM	NÃO	ABSTENÇÃO	SUPLENTES - Bloco Parlamentar Juntos pelo Brasil (PODEMOS, PSDB)	SIM	NÃO	ABSTENÇÃO
JOSÉ SERRA				1. PLÍNIO VALÉRIO	X		
FLÁVIO ARNS	X			2. ALVARO DIAS			
TASSO JEREISSATI		X		3. VAGO			
LASIER MARTINS				4. LUIS CARLOS HEINZE			
ORIOVISTO GUIMARÃES	X			5. ROBERTO ROCHA			
GIORDANO				6. VAGO			
TITULARES - Bloco Parlamentar PSD/Republicanos (PSD, REPUBLICANOS)	SIM	NÃO	ABSTENÇÃO	SUPLENTES - Bloco Parlamentar PSD/Republicanos (PSD, REPUBLICANOS)	SIM	NÃO	ABSTENÇÃO
OTTO ALENCAR				1. ANGELO CORONEL			
OMAR AZIZ				2. ALEXANDRE SILVEIRA	X		
VANDERLAN CARDOSO				3. MECIAS DE JESUS	X		
IRAJÁ				4. NELSON TRAD			
TITULARES - Bloco Parlamentar Vanguarda (PL, PTB)	SIM	NÃO	ABSTENÇÃO	SUPLENTES - Bloco Parlamentar Vanguarda (PL, PTB)	SIM	NÃO	ABSTENÇÃO
FABIO GARCIA		X		1. CARLOS PORTINHO			
MARCOS ROGÉRIO				2. ZEQUINHA MARINHO	X		
WELLINGTON FAGUNDES				3. JORGINHO MELLO			
TITULARES - Bloco Parlamentar da Resistência Democrática (PT, PROS, PSB, REDE)	SIM	NÃO	ABSTENÇÃO	SUPLENTES - Bloco Parlamentar da Resistência Democrática (PT, PROS, PSB, REDE)	SIM	NÃO	ABSTENÇÃO
JEAN PAUL PRATES				1. PAULO PAIM			
FERNANDO COLLOR				2. JAQUES WAGNER			
ROGÉRIO CARVALHO				3. TELMÁRIO MOTA			
TITULARES - PDT (PDT)	SIM	NÃO	ABSTENÇÃO	SUPLENTES - PDT (PDT)	SIM	NÃO	ABSTENÇÃO
ALESSANDRO VIEIRA				1. VAGO			
CID GOMES				2. VAGO			
ELIZIANE GAMA				3. ACIR GURGACZ			

Quórum: **TOTAL 14**

Votação: **TOTAL 13 SIM 10 NÃO 3 ABSTENÇÃO 0**

* Presidente não votou

Senador Vanderlan Cardoso
 Presidente

ANEXO II, ALA SENADOR ALEXANDRE COSTA, PLENÁRIO Nº 15, EM 05/07/2022

OBS: COMPETE AO PRESIDENTE DESEMPATAR AS VOTAÇÕES QUANDO OSTENSIVAS (RISF, art. 89, XI)

DECISÃO DA COMISSÃO

(PL 709/2022)

A COMISSÃO APROVA O PROJETO E AS EMENDAS NOS 1 E 2 – CAE, POR 10 (DEZ) VOTOS FAVORÁVEIS, 3 (TRÊS) VOTOS CONTRÁRIOS E NENHUMA ABSTENÇÃO.

05 de julho de 2022

Senador VANDERLAN CARDOSO

Vice-Presidente da Comissão de Assuntos Econômicos