

**PROJETO DE LEI Nº                   , de 2012.**  
(Do Sr. Giovanni Cherini)

*Regula o ganho de capital auferido na venda de imóvel rural, e dá outras providências.*

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º - Esta lei tem a finalidade de alterar dispositivos da Lei n.º 11.196, de 21 de novembro de 2005, no sentido de estender a isenção do Imposto de Renda da Pessoa Física ao ganho auferido na venda de imóvel rural.

Art. 2º - O §3º e o caput do art. 39 da Lei 11.196, de 21 de novembro de 2005, passam a vigorar com a seguinte redação:

*“Art. 39 Fica isento do imposto de renda o ganho auferido por pessoa física residente no País na venda de imóveis residenciais ou de imóveis rurais, desde que o alienante, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contado da celebração do contrato, aplique o produto da venda de imóveis residenciais na aquisição de imóveis residenciais, ou o da venda de imóveis rurais na aquisição de imóveis rurais, sendo os imóveis, em ambos os casos, localizados no País.”*

.....  
*“§ 3º No caso de aquisição de mais de um imóvel, a isenção de que trata este artigo aplicar-se-á ao ganho de capital correspondente apenas à parcela empregada na aquisição de imóveis de mesma natureza do imóvel alienado.”*  
.....

Art. 3º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

**JUSTIFICAÇÃO**

Singela revela-se a justificativa da proposição em tela. Busca estender aos alienantes de imóveis rurais, não residenciais, benefício fiscal já concedido aos alienantes de imóveis residenciais, quando da aplicação do

produto da venda dos bens na compra de outros imóveis de mesma natureza, dentro do prazo de 180 dias.

Cumprе lembrar que referido benefício foi engendrado no bojo da legislação<sup>1</sup> que, em 2005, modificou o regime então vigente para, em conjunto de medidas, estabelecer um regime especial de tributação em vários setores com motivação expressamente extrafiscal<sup>2</sup>. Com efeito, entre elas estava o fomento à aquisição de novos imóveis, por parte daqueles que vendiam imóvel residencial para adquirir outro imóvel também residencial.

Ao conceder isenção de Imposto de Renda para quem adquire outro imóvel com o produto da venda do anterior, proporcionou-se um fomento à construção de novos imóveis, na direção da política pública adotada pelos governos que vêm se sucedendo no País, gerando emprego e renda, além de permitir a melhora das condições de vida da sociedade em geral.

Se em matéria de hermenêutica jurídica se afirma que onde existe a mesma razão deve existir a mesma norma, idêntico raciocínio cabe no caso ora objeto da proposição. Explica-se: em sendo o imóvel rural – seu proprietário residente no país, e em caso de estrangeiro naturalmente autorizado a adquirir imóvel nos termos do que estipula a Constituição da República em seu art. 190<sup>3</sup> – revela-se preferível que invista em outro imóvel, com o que se estará fomentando a valorização da propriedade rural.

Assim é que, na forma do presente projeto, também ficará isento do Imposto de Renda o ganho auferido por pessoa física residente no País na venda de imóveis rurais, nas mesmas condições em que está o ganho auferido na venda de imóveis residenciais.

Vale ressaltar que a renúncia de receita decorrente da isenção proposta pelo presente projeto de lei deverá ser compensada com a dotação

---

<sup>1</sup> CARRAZZA, Roque Antônio. Curso de Direito Constitucional Tributário. 22ª ed., Malheiros: São Paulo, 2006: Há sempre a extrafiscalidade quando o legislador aumentar ou diminuir as alíquotas e/ou as bases de cálculo dos tributos, com o objetivo principal de induzir os contribuintes a fazer ou a deixar de fazer alguma coisa.

<sup>2</sup> Conversão de MP 255/2005.

<sup>3</sup> A Lei regulará e limitará a aquisição ou o arrendamento de propriedade rural por pessoa física ou jurídica estrangeira e estabelecerá os casos que dependerão de autorização do Congresso Nacional.

da Unidade Orçamentária 90000 – “Reserva de Contingência, Funcional 99.999.0999.0E72.0001, Reserva para Compensação de Projetos de Lei e de Renúncia de Receitas sujeitos à Deliberação de Órgão Colegiado Permanente do Poder Legislativo, Durante o Exame de Compatibilidade Orçamentário-Financeira” – Nacional, GND 9, modalidade de aplicação 90, no valor de R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais), constante da Lei Orçamentária nº 12.595, de 19 de janeiro de 2012.

Essas são as razões que justificam o Projeto de Lei em apreço e que se espera encontrem eco de beneplácito dos ilustres parlamentares.

Sala das Sessões, em            de            de 2012.

Deputado **GIOVANI CHERINI**  
**PDT/RS**