



**Nota CETAD/COEST nº 024/2021, de 03 de fevereiro de 2021.**

**Interessado:** Gabinete do Secretário Especial da Receita Federal do Brasil

**Assunto:** Estimativa de impacto decorrente da regularização de bens imóveis.

*Processo SEI: 12177.100346/2019-92*

1. O presente documento tem o intuito de avaliar o impacto fiscal da regularização de bens imóveis localizados no território nacional, não declarados na Declaração de Ajuste Anual - DAA da pessoa física ou na Escrituração Contábil da pessoa jurídica, conforme o caso, e adquiridos até 31 de dezembro de 2019 por pessoas residentes ou domiciliadas no país. Tal análise decorre da previsão da mencionada regularização no projeto de lei constante do Processo SEI 12177.100346/2019-92, Documento SEI 9180968.
2. Entende-se que, para uma análise com elevado grau de acurácia, faz-se necessário o levantamento do conjunto de imóveis existentes no território nacional e o seu confronto com o conjunto de imóveis atualmente declarados nas DAAs e nas Escriturações Contábeis. A diferença entre estes dois conjuntos seria a quantidade de imóveis não declarados, sendo necessária, ainda, a eliminação de imóveis cuja declaração não é obrigatória.
3. De posse dos dados dos imóveis não declarados, apurar-se-ia seu valor de mercado agregado, que serviria de base de cálculo para aplicação da alíquota do IR (15%) e, no caso das pessoas jurídicas, além do IR, da CSLL (alíquotas estipuladas pelo art. 3º, Lei 7.689/88).
4. Ocorre que a Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil não dispõe dos dados relativos aos imóveis registrados no território nacional, não sendo possível, portanto, identificar quais seriam os imóveis não declarados (e que pela legislação deveriam ser) nem executar os passos subsequentes para apuração do impacto fiscal, mencionados nos parágrafos anteriores, com um elevado grau de acurácia.

5. A impossibilidade de apuração da base de cálculo dos tributos prejudica, igualmente, a apuração da renúncia de receitas decorrente da regularização dos bens imóveis, das quais (renúncias) são exemplos:

- Alíquota de IR mais benéfica para as pessoas físicas – a sistemática de regularização de bens imóveis prevê alíquota fixa de 15% contra a aplicação da tabela progressiva do IR, que, em situações normais, incide sobre a renda e proventos da pessoa física;
- A sistemática da regularização de bens imóveis não prevê a cobrança de encargos moratórios (juros de mora).

6. Apesar das dificuldades mencionadas anteriormente, a Secretaria de Política Econômica da Secretaria Especial da Fazenda/ME emitiu um estudo acerca do tema, que está contemplado na Nota Técnica SPF/GABIN/SPE/FAZENDA-ME (Documento SEI: 36336) - atualizada pela Planilha Atualização (2021) (Documento SEI: 13137533) e pelo Despacho SPE-SPF (Documento SEI: 13137544) -, que instruiu o Processo SEI 12177.100346/2019-92.

7. O referido estudo, no que toca à regularização de bens imóveis, fundamenta-se na apuração do quantitativo de imóveis existentes no Brasil a partir da Pesquisa Nacional por Amostragem de Domicílios Contínua – PNADC, seguido do seu comparativo com a quantidade de imóveis declarados na DAA e da apuração do seu valor de mercado a partir do valor do aluguel (adotando a premissa de que o valor do aluguel equivale a um percentual do valor do imóvel).

8. Do trabalho mencionado no parágrafo anterior, resultaram as bases de cálculo (valores estimados dos imóveis apresentados à regularização) para apuração do IR devido (alíquota de 15%), vinculadas a diversos cenários, dentre os quais a nota elege, ao final, aquele que considera conservador, cujos valores seguem abaixo:

- Valor estimado dos imóveis regularizados (base de cálculo): R\$ 84,0 bilhões.
- Arrecadação potencial estimada (à alíquota de 15%): R\$ 12,6 bilhões.

9. Em que pese o grande esforço empreendido no mencionado estudo e o excelente trabalho realizado, entende-se que, conforme se depreende da própria nota técnica em questão, as estimativas são dotadas de elevado grau de incerteza. É bastante difícil apurar a base de cálculo (somatório dos imóveis que serão regularizados) para se estimarem os tributos que viriam a ser recolhidos em decorrência da regularização, vez que, para esta atividade, há a necessidade de se inferir a quantidade de imóveis existentes no Brasil e a RFB não dispõe destes dados.

10. Considerando a fonte de dados utilizada no estudo da SPE, percebe-se que, devido a limitações do próprio conjunto de dados, o estudo estimou a quantidade de imóveis como sendo os residenciais e pertencentes a pessoas físicas, deixando de fora os imóveis pertencentes a pessoas jurídicas, além de imóveis comerciais e terrenos, o que aumenta o grau de incerteza da estimativa, além de haver uma grande imprecisão quanto à adesão dos contribuintes.
11. Além disso, há de se considerar que existem **imóveis não declarados**, mas que **devem ser considerados regulares**. Estes deveriam ser excluídos do conjunto de imóveis passíveis de regularização.
12. Citam-se, como exemplo ao disposto no parágrafo anterior, aqueles imóveis cujo valor é de até R\$ 300 mil (trezentos mil reais) e cujo proprietário não incide em outra hipótese de obrigatoriedade de apresentação da DAA. Tal situação pode ser observada – por exemplo, mas não só – em programas como o Minha Casa Minha Vida.
13. O tratamento adequado destes casos dependeria - além dos dados já apurados relativos ao valor do imóvel - da vinculação de cada imóvel ao CPF do proprietário para aferição de sua renda e da consequente obrigatoriedade de apresentação da DAA. Entretanto, tal ação não é possível.
14. Relativamente a este conjunto de imóveis, entende-se que o estudo da SPE - ao excluir as casas cujos rendimentos dos proprietários são inferiores a dois salários mínimos por entender que contribuintes de baixa renda tendem a reagir menos ao estímulo da regularização – reduziu, por via reflexa e em parte, as incertezas sobre a regularização, dado que, em 2020, os contribuintes que receberam até R\$ 28.559,70 (R\$ 2.379,97/mês) estavam dispensados da apresentação da DAA e, por conseguinte, da apresentação ao fisco de imóveis com valores de até R\$ 300 mil (desde que não incidissem em outra hipótese de obrigatoriedade de apresentação da DAA).
15. Apesar das incertezas, o estudo realizado pela SPE é, até o momento, o que alcança a maior acurácia possível com os dados de que se dispõe. Assim, opina-se pela possibilidade de realização do potencial arrecadatório previsto no cenário conservador por ele apontado (R\$ 12,6 bilhões), com base no somatório dos valores estimados dos imóveis a serem apresentados à regularização (R\$ 84,0 bilhões).
16. Com arrimo nos valores apurados pela SPE, **a renúncia de receitas potencial** - à alíquota de 12,5% (diferença entre a alíquota de 27,5% do IR e a alíquota prevista para o regime de regularização, 15%) – **seria de R\$ 10,5 bilhões** - 12,5% (alíquota de renúncia) x R\$ 84,0 bilhões (somatório dos valores ocasionados regularização).

17. Neste momento, cabe mencionar que há um elevado grau de incerteza na apuração do impacto fiscal decorrente da regularização de bens imóveis; que o somatório dos valores dos imóveis a serem regularizados são estimados pela SPE, no cenário conservador, em R\$ 84,0 bilhões, com uma consequente arrecadação potencial de R\$ 12,6 bilhões e que, com suporte neste valor, a renúncia de receitas alcançaria R\$ 10,5 bilhões. Essa renúncia seria diluída em anos posteriores, supondo que a omissão de imóveis seria regularizada pelos contribuintes, de forma espontânea ou mediante procedimento fiscal, incidindo, ainda, neste último caso, multa de mora e de ofício.

18. Reitera-se, por fim, que a RFB não possui acesso a informações que possibilitem o levantamento de todos os imóveis brasileiros. Em decorrência disso e de todo o exposto anteriormente, entende-se que não há uma forma de se realizar, com um elevado grau de acurácia, um estudo do impacto fiscal (inclusive de sua renúncia) decorrente da regularização de bens imóveis em análise.

São estas as informações pertinentes, que se submetem à apreciação pelo Coordenador de Estudos Econômico-Tributários e Aduaneiros.

**Assinatura digital**  
**RAFAEL COSTA**  
**Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil**

De acordo. Encaminhe-se ao chefe do Cetad.

**Assinatura digital**  
**ROBERTO NAME RIBEIRO**  
**Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil**  
**Coordenador de Estudos Econômico-Tributários e Aduaneiros**

Aprovo a Nota. Encaminhe-se ao Gabinete do Secretário Especial da Receita Federal do Brasil.

**Assinatura digital**  
**CLAUDEMIR RODRIGUES MALAQUIAS**  
**Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil**  
**Chefe do Cetad**



**Ministério da Fazenda**

## **PÁGINA DE AUTENTICAÇÃO**

**O Ministério da Fazenda garante a integridade e a autenticidade deste documento nos termos do Art. 10, § 1º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001 e da Lei nº 12.682, de 09 de julho de 2012.**

Documento produzido eletronicamente com garantia da origem e de seu(s) signatário(s), considerado original para todos efeitos legais. Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2 de 24/08/2001.

### **Histórico de ações sobre o documento:**

Documento juntado por RAFAEL COSTA em 03/02/2021 14:41:00.

Documento autenticado digitalmente por RAFAEL COSTA em 03/02/2021.

Documento assinado digitalmente por: CLAUDEMIR RODRIGUES MALAQUIAS em 03/02/2021, ROBERTO NAME RIBEIRO em 03/02/2021 e RAFAEL COSTA em 03/02/2021.

Esta cópia / impressão foi realizada por CLAUDEMIR RODRIGUES MALAQUIAS em 03/02/2021.

### **Instrução para localizar e conferir eletronicamente este documento na Internet:**

1) Acesse o endereço:

<https://cav.receita.fazenda.gov.br/eCAC/publico/login.aspx>

2) Entre no menu "Legislação e Processo".

3) Selecione a opção "e-AssinaRFB - Validar e Assinar Documentos Digitais".

4) Digite o código abaixo:

**EP03.0221.16583.43RO**

5) O sistema apresentará a cópia do documento eletrônico armazenado nos servidores da Receita Federal do Brasil.

**Código hash do documento, recebido pelo sistema e-Processo, obtido através do algoritmo sha2:**

**3779EED1B1D87F5598B8273CB5E6E0C06DD7141F077EC731CD1D9419B091FC38**