Ministério da Fazenda

Receita Federal

Nota Cetad/Coest nº 143, 25 de novembro de 2025.

Interessado: Gabinete da Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil.

Assunto: Análise do RIC nº 5.220/2025 – Impacto do PL 709/2022 – Dedução do Imposto de Renda de Pessoas Físicas incidente sobre as receitas provenientes do recebimento de aluguéis de imóveis residenciais.

Nº SEI: 19995.008610/2025-91

Nº e-processo: 10265.428480/2025-89

SUMÁRIO EXECUTIVO

1. A presente Nota tem por objetivo atender à solicitação encaminhada em 16 de outubro de 2025 pela Assessoria de Acompanhamento Legislativo (ASLEG), que requereu a este Centro de Estudos a análise do Requerimento de Informação nº 5.220, de 2025, de autoria do Deputado Federal Capitão Alberto Neto (PL-AM). O referido requerimento solicita a estimativa do impacto orçamentário e financeiro do Projeto de Lei nº 709, de 2022, que dispõe sobre o Imposto de Renda da Pessoa Física (IRPF) incidente sobre receitas provenientes de aluguéis de imóveis residenciais.

2. Cabe destacar que as análises deste Centro de Estudos são essencialmente voltadas para os aspectos orçamentários, financeiros e econômicos decorrentes de alterações na legislação tributária que impliquem em impactos da arrecadação dos tributos federais.

ANÁLISE

3. O Requerimento de Informações da Câmara dos Deputados nº 5.220/2025, solicita as seguintes informações ao Ministro de Estado da Fazenda, acerca do PL N° 709/2022:

> *“*
> *1) Qual o impacto orçamentário anual aos cofres públicos da União caso seja aprovada a isenção do IRPF da parcela correspondente a 75% 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?*
> *2) Qual o impacto anual aos cofres públicos da União da previsão de dedução das importâncias pagas pelos inquilinos a título de locação residencial de imóveis, subtraídos os gastos com taxas condominiais e o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU)?*

Documento de 5 página(s) assinado digitalmente. Pode ser consultado no endereço https://cav.receita.fazenda.gov.br/eCAC/publico/login.aspx pelo código de localização EP26.1125.18072.0BU7. Consulte a página de autenticação no final deste documento.
Original

3) Qual medida compensatória o Ministério da Fazenda indicaria, caso seja constatada eventual perda de receita em virtude dos incentivos a proprietários e inquilinos indicados acima?
"

4. O texto do Projeto de Lei n° 709/2022 encaminhado a este Centro de Estudos encontra-se reproduzido abaixo:

> *"O Congresso Nacional decreta:*
>
> ***Art. 1º*** *Esta Lei dispõe sobre o Imposto de Renda de Pessoas Físicas incidente sobre as receitas provenientes do recebimento de aluguéis de imóveis residenciais, possibilita a dedução de importâncias pagas a título de locação de imóveis residenciais e aumenta o valor da multa aplicável no caso de omissão ou declaração falsa acerca do recebimento de aluguéis, como forma de promover a regularidade fiscal na declaração de rendas provenientes de contratos de locação.*
>
> ***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)*
>
> ***Art. 3º*** *O art. 8º da Lei nº 9.250, de 26 de dezembro de 1995, passa a vigorar com a seguinte redação:*
>
> *"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 o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU).*
> *.....*
> *§ 5º A dedução de que trata a alínea "k" do inciso II está limitada:*
> *I – aos valores pagos pelo declarante e seus dependentes, a título de locação do imóvel de sua efetiva residência; e*
> *II – aos valores pagos a título de locação residencial de imóvel apenas no ano-calendário a que se referir a declaração." (NR)*
>
> ***Art. 4º*** *O art. 44 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, passa a vigorar com a seguinte redação:*
>
> *"Art.44.....*
> *.....*
> *§ 1º-A. O percentual de multa de que trata o inciso I do caput deste artigo também 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.*
> *....." (NR)*
>
> ***Art. 5º*** *Esta Lei entra em vigor em 1º de janeiro de 2023."*

5. Em relação à legislação vigente, o Projeto de Lei, em seu Art. 2°, propõe a isenção de 75% das receitas provenientes de aluguéis no âmbito do Imposto de Renda da Pessoa Física (IFPF), bem

Documento de 5 página(s) assinado digitalmente. Pode ser consultado no endereço https://cav.receita.fazenda.gov.br/eCAC/publico/login.aspx pelo código de localização EP26.1125.18072.0BU7. Consulte a página de autenticação no final deste documento.
Original

como, conforme o Art. 3°, a possibilidade de dedução das despesas com aluguel na apuração do referido imposto.

6. No que se refere à solicitação mencionada no item 3, esclarece-se que não compete a este Centro de Estudos a definição de medidas compensatórias para a redução de receitas.

METODOLOGIA

7. A estimativa de renúncia fiscal decorrente da isenção de 75% das receitas de aluguel, somada à dedução das despesas com aluguel, foi elaborada a partir das declarações de Imposto de Renda da Pessoa Física (DIRPF) relativas ao ano calendário de 2023, considerando-se os valores da base de cálculo e do imposto devido por cada contribuinte. Complementarmente, foram utilizados os dados referentes às receitas e despesas com aluguéis informados por pessoas físicas na Declaração de Informações sobre Atividades Imobiliárias (DIMOB).

8. O cálculo da renúncia foi realizado individualmente, declaração a declaração, e consistiu na realização de duas operações principais:

a. Ajuste da base de cálculo do IR dos locadores pela exclusão de 75% dos rendimentos provenientes de aluguel e;

b. Ajuste da base de cálculo do IR dos locatários pela dedução integral dos valores pagos a título de aluguel.

9. Considerando o incentivo previsto no Projeto de Lei e, diante da ausência de informações precisas sobre o grau de informalidade no mercado de locações, adotou-se, para fins de estimativa, a premissa de um acréscimo de 30% no volume das receitas e despesas com aluguel, em relação aos valores declarados no ano-calendário de 2023.

10. A possibilidade de dedução das despesas de aluguel poderá, para determinados contribuintes, gerar um desestímulo à aquisição da casa própria, tendo em vista que os valores pagos em operações de crédito imobiliário, relacionadas à compra do imóvel, não são passíveis de dedução.

11. As estimativas de impacto na arrecadação descritas nesta Nota foram projetadas para os anos de 2025 a 2028 utilizando-se o método dos indicadores, que consiste em aplicar índices referentes ao efeito preço e efeito quantidade sobre as estimativas do ano base.

12. Estes índices são formados a partir de grade de parâmetros macroeconômicos oficial produzida pela Secretaria de Política Econômica (SPE) do Ministério da Fazenda, e refletem a

Documento de 5 página(s) assinado digitalmente. Pode ser consultado no endereço https://cav.receita.fazenda.gov.br/eCAC/publico/login.aspx pelo código de localização EP26.1125.18072.0BU7. Consulte a página de autenticação no final deste documento.
Original

expectativa oficial para o comportamento da economia, bem como para a arrecadação dos tributos federais.

13. Devido ao fato de, no texto do PL em exame, a data de início de vigência estar estipulada para 1º de janeiro de 2023, foi considerada a hipótese de a Lei ser sancionada ainda em 2025, gerando efeitos ainda em 2025. Caso a vigência ocorra apenas em 2026, pode-se desconsiderar os valores calculados para 2025.

IMPACTO ORÇAMENTÁRIO-FINANCEIRO

14. A partir da metodologia empregada, nos termos da legislação vigente, foi calculado o impacto orçamentário-financeiro negativo (perda de arrecadação), cuja estimativa foi de **R$ 1,26** bilhão mensais em 2025, **R$ 16,28** bilhões em 2026, **R$ 17,42** bilhões em 2027 e **R$ 18,54** bilhões em 2028.

Em bilhões de R$

Renúncia	2025		2026	2027	2028
	Mensal	Anual			
Item 1 - Dedução 75% da Receita de Aluguel	-0,81	-9,74	-10,47	-11,21	-11,93
Item 2 - Despesa com aluguel	-0,45	-5,40	-5,81	-6,21	-6,61
Total	**-1,26**	**-15,14**	**-16,28**	**-17,42**	**-18,54**

CONCLUSÃO

15. Para fins de cumprimento do disposto no art. 113, do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias (ADCT), em conformidade com o disposto no art. 132 da Lei nº 15.080, de 30 de dezembro de 2024, Lei de Diretrizes Orçamentária/LDO 2025, haverá impacto orçamentário-financeiro da ordem apresentada no item 14 acima nos termos do art. 14, da LC n° 101/2000, não consideradas nas projeções que acompanharam os Projetos de Lei Orçamentária Anual de 2025 e de 2026 (PLOA 2025 e PLOA 2026).

16. Feitas as considerações acima, encaminha-se à apreciação superior.

Assinatura digital
DOUGLAS DE FREITAS CALAÇA
Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil

Documento de 5 página(s) assinado digitalmente. Pode ser consultado no endereço https://cav.receita.fazenda.gov.br/eCAC/publico/login.aspx pelo código de localização EP26.1125.18072.0BU7. Consulte a página de autenticação no final deste documento.
Original

De acordo. Encaminhe-se ao Coordenador da COEST

Assinatura digital
IRAILSON CALADO SANTANA
Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil
Gerente de Dados e Estatísticas

De acordo. Encaminhe-se ao chefe do Cetad.

Assinatura digital
ROBERTO NAME RIBEIRO
Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil
Coordenador de Estudos 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

Documento de 5 página(s) assinado digitalmente. Pode ser consultado no endereço https://cav.receita.fazenda.gov.br/eCAC/publico/login.aspx pelo código de localização EP26.1125.18072.0BU7. Consulte a página de autenticação no final deste documento.
Original

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.

A página de autenticação não faz parte dos documentos do processo, possuindo assim uma numeração independente.

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 ao processo em 26/11/2025 10:23:46 por Roberto Name Ribeiro.

Documento assinado digitalmente em 26/11/2025 10:23:46 por ROBERTO NAME RIBEIRO, Documento assinado digitalmente em 25/11/2025 18:06:49 por IRAILSON CALADO SANTANA, Documento assinado digitalmente em 25/11/2025 11:41:41 por CLAUDEMIR RODRIGUES MALAQUIAS e Documento assinado digitalmente em 25/11/2025 10:42:06 por DOUGLAS DE FREITAS CALACA.

Esta cópia / impressão foi realizada por ROBERTO NAME RIBEIRO em 26/11/2025.

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:

EP26.1125.18072.0BU7

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:
C818B01C22E8B873F9CADEBAC29F1B62F3B83B0BCF5136074A8169F3AEF05301