

CURSO RECEITAS PÚBLICAS MUNICIPAIS

Aspectos Teóricos

**Módulo 7 – ITBI : IMPOSTO
SOBRE A TRANSMISSÃO DE
BENS IMÓVEIS E DE DIREITOS
A ELES RELATIVOS
(Parte I)**

Cristiane de Souza Camargos



BREVE HISTÓRICO SOBRE O ITBI

Na Constituição Federal anterior existia um imposto único, o imposto sobre a transmissão, a qualquer título, de bens imóveis por natureza ou acessão física e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como a cessão de direitos à sua aquisição.

- Constituição Federal de 1967: ITBI - competência **apenas dos Estados membros.**
- Constituição Federal de 1988: dois impostos - ITCMD (estadual) e ITBI (municipal).

ITBI NA ATUAL CONSTITUIÇÃO

- ITBI : impostos sobre transmissão "*inter vivos*" (entre pessoas vivas), por ato oneroso, de bens imóveis (e somente imóveis por natureza ou acessão física) e de direitos reais sobre imóveis, bem como cessão de direitos a sua aquisição que se derem por ato inter vivos (CRFB/88, art. 156, II).

ITCMD NA ATUAL CONSTITUIÇÃO

- ITCMD: Imposto sobre as transmissões de quaisquer bens ou direitos que se derem por *causa mortis*, ou a título gratuito (doação), conforme art. 155, I, da CF/1988.
- No ITCMD, inclui-se bens móveis ou imóveis, desde que a transmissão seja por *causa mortis* ou a título gratuito.

DIFERENÇAS BÁSICAS ITBI X ITCMD

ITBI X ITCMD (transmissão de bens imóveis)

- Se a transmissão é inter vivos por ato oneroso – ITBI;
- Se a transmissão é inter vivos a título gratuito – ITCMD
- Se a transmissão é causa mortis – incide o ITCMD.

FINALIDADE E LEGISLAÇÃO REFERENTE AO ITBI

- **Finalidade fiscal:** Visa exclusivamente arrecadar recursos para os cofres públicos municipais.
- **Legislação:**
 - Constituição Federal - Art. 156, II e § 2º
 - CTN, art. 35 a 42
 - Legislação municipal (Códigos Tributários Municipais, demais leis e Decretos Municipais, dentre outras legislações)

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL AO ITBI

➤ Observação:

Esses artigos do CTN regulavam aquele imposto único que existia a época, anterior a Constituição de 1988, que seria similar ao ITBI, mas não totalmente compatível com o ITBI.

O CTN trabalha com os dois tributos (ITBI E ITCMD) nos mesmos artigos.

PRINCÍPIOS IMPORTANTES APLICÁVEIS AO ITBI

- **Princípio da Legalidade:** o ITBI não pode ser cobrado sem prévia determinação legal, definindo o fato gerador, a base e cálculo, a alíquota e o contribuinte.
- **Devido processo legal:** Processo tributário deve ser transparente e com todos os elementos necessários para sua instrução e que justifique a cobrança a ser feita.
- **Não Confisco :** Apesar de não existir limites a alíquota, esta não pode ser utilizada com efeito de confisco.
- **Irretroatividade:** Lei nova não pode autorizar cobrança sobre fato passado .

FATO GERADOR

- Fato gerador do ITBI: art. 156, II, da CF/88 e art. 35 do CTN
- Art. 35 do CTN, considera-se apenas parte desse dispositivo, já que esse artigo não é totalmente compatível com ITBI criado pela CF/88.
- Para compreender a definição do fato gerador do ITBI, temos que usar institutos e conceitos do direito privado.

FATO GERADOR

- CTN, no art. 110: “A lei tributária não pode alterar a definição, o conteúdo e o alcance de institutos, conceitos e formas de direito privado (...).”
- Elemento nuclear do **fato gerador ITBI** : **transmissão *inter vivos*, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou por acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição.**

FATO GERADOR

- **TRANSMISSÃO INTER VIVOS:** A transmissão *inter vivos* é a transferência do direito entre pessoas vivas por força de um negócio jurídico. Essa transmissão exige mudança de titularidade e conseqüentemente alteração do registro imobiliário, junto ao RGI.
- **TRANSMISSÃO A QUALQUER TÍTULO POR ATO ONEROSO:** a transmissão **deve ser onerosa**, requer ônus para ambas as partes. Sua causa pode ser uma compra e venda, uma permuta, uma dação em pagamento, a adjudicação, a arrematação e qualquer outra forma de ato oneroso de transmissão de imóveis.
- Essa transmissão nem sempre envolve a transmissão do próprio imóvel, já que o ITBI pode incidir sobre a transmissão de direitos reais sobre o imóvel.

FATO GERADOR

➤ Transmissão em 3 situações:

- 1- bens imóveis por natureza ou por acessão física;
- 2- de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia;
- 3- Cessão (onerosa) de direitos relativos à aquisição de bens imóveis.

➤ 1 - A transmissão *inter vivos*, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis por natureza ou por acessão física:

Trata-se de transmissão da propriedade imobiliária que ocorre mediante registro do título translativo/escritura no cartório de registro de imóveis. (Art.1.245. CC).

Exemplos: Compra e venda de imóvel, permuta e outras transações imobiliárias.

FATO GERADOR

Imóvel por natureza ou por acessão física:

Inclui os terrenos, acrescidos ou não de suas edificações, quando elas existirem.

Observações:

- ITBI não é restrito a imóveis urbanos, por isso incide também em transmissões relativa a imóveis rurais.
- A transmissão como fato gerador do ITBI não se confunde com a aquisição originária da propriedade, por exemplo, **a usucapião, a desapropriação.**

FATO GERADOR

- 2. A transmissão *inter vivos*, a qualquer título, por ato oneroso, de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia.

Direitos reais descritos no art. 1.225 do Código Civil: propriedade, superfície, servidões, usufruto, uso, habitação, direito do promitente comprador do imóvel, concessão de uso especial para fins de moradia e concessão de direito real de uso, a laje.

Obs: os direitos de garantia excluídos nesse caso: o penhor; a hipoteca e a anticrese.

FATO GERADOR

Art. 1.225. São direitos reais:

I - a propriedade;

II - a superfície;

III - as servidões;

IV - o usufruto;

V - o uso;

VI - a habitação;

VII - o direito do promitente comprador do imóvel;

VIII - o penhor;

IX - a hipoteca;

X - a anticrese.

XI - a concessão de uso especial para fins de moradia; ([Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007](#))

XII - a concessão de direito real de uso; e ([Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017](#))

XIII - a laje. ([Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017](#))

FATO GERADOR

- Os direitos reais sobre imóveis são constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos.
- A transmissão dos direitos reais sobre bens imóveis ocorre também mediante registro do respectivo título no Cartório de Registro de Imóveis.
- Art. 1.227, do Código Civil:
“ Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código”.

FATO GERADOR

- Transmissão de direitos reais, à luz da jurisprudência:
 - **Domínio útil**: Foi substituído pelo direito de superfície, mas permaneceu aqueles que já existiam.
 - Transmissão *inter vivos*, a qualquer título, por ato oneroso, do Domínio Útil é fato gerador do ITBI.

- **Súmula 326 do STF dispõe:**

“É legítima a incidência do Imposto de Transmissão Inter Vivos sobre a transferência do domínio útil”.

FATO GERADOR PROMESSA DE COMPRA E VENDA

- **Promessa de compra e venda:** direito do promitente comprador do imóvel está no rol dos direitos reais, conforme art. 1.225, inciso VII, do Código Civil.
- Jurisprudência entende que não há incidência de ITBI na constituição de promessa de compra em venda.

ITBI PROMESSA DE COMPRA E VENDA

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO EXTRAORDINÁRIO COM AGRAVO. IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS. FATO GERADOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMPOSSIBILIDADE. 1. A cobrança de ITBI é devida no momento do registro da compra e venda na matrícula do imóvel. 2. A jurisprudência do STF considera ilegítima a exigência do ITBI em momento anterior ao registro do título de transferência da propriedade do bem, de modo que exação baseada em promessa de compra e venda revela-se indevida. 3. Agravo regimental provido. (ARE 759964 AgR, Relator(a): Min. EDSON FACHIN, Primeira Turma, julgado em 15/09/2015, ACÓRDÃO ELETRÔNICO DJe-194 DIVULG 28-09-2015 PUBLIC 29-09-2015)

FATO GERADOR

- **3. Cessão (onerosa) de direitos relativos à aquisição de bens imóveis:** Cessão de Direitos consiste na transmissão de direitos sobre determinado bem para outra pessoa, que passará a ser titular desse direito. O vendedor, conhecido como cedente, repassa ao comprador, denominado cessionário, os direito que ele tem sobre o bem imóvel objeto da Cessão.
- Ex.: direito de comprar um imóvel na planta, direito sobre um imóvel quando da arrematação e adjudicação em leilão, em partilha de bens, quando da Aquisição da parte de outrem.

ITBI FATO GERADOR

➤ INCIDE ITBI SOBRE TRANSMISSÃO DE POSSE?

Entende-se que não.

PARECER/CONSULTA TC-013/2004 TCE ES

Sob a ótica do direito tributário, para fins de ITBI, a **posse e a ocupação não possuem relevância**. Lembrando que o possuidor é contribuinte do IPTU.

FATO GERADOR CRITÉRIO TEMPORAL

- CRITÉRIO TEMPORAL: Momento da transmissão patrimonial ou cessão de direitos, que ocorre jurídica e efetivamente, com o registro da escritura definitiva.
- A jurisprudência do STF, entende que o fato gerador do ITBI somente ocorre com a transferência efetiva da propriedade no cartório de registro de imóveis.

FATO GERADOR CRITÉRIO TEMPORAL

EMENTA: DIREITO TRIBUTÁRIO. AGRAVO INTERNO EM RECURSO EXTRAORDINÁRIO COM AGRAVO. ITBI. FATO GERADOR: REGISTRO DA TRANSFERÊNCIA EFETIVA DA PROPRIEDADE. ACÓRDÃO RECORRIDO ALINHADO COM A JURISPRUDÊNCIA DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. PRECEDENTES. 1. Nos termos da jurisprudência da Corte, **o fato gerador do ITBI somente ocorre com a transferência efetiva da propriedade no cartório de registro de imóveis**. Precedentes. 2. Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, fica majorado em 25% o valor da verba honorária fixada anteriormente, observados os limites legais do art. 85, §§ 2º e 3º, do CPC/2015. 3. Agravo interno a que se nega provimento, com aplicação da multa prevista no art. 1.021, §4º, do CPC/2015.

(ARE 934091 AgR, Relator(a): Min. ROBERTO BARROSO, Primeira Turma, julgado em 18/11/2016, PROCESSO ELETRÔNICO DJe-258 DIVULG 02-12-2016 PUBLIC 05-12-2016)