

CURSO RECEITAS PÚBLICAS MUNICIPAIS

Aspectos Teóricos

Módulo 6 – IPTU

Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (Parte I)

Cristiane de Souza Camargos



IPTU - INTRODUÇÃO

- IPTU tem alta visibilidade e pouca aceitação;
- Efeitos negativos e repercussões políticas quando se faz a cobrança;
- IPTU está bem aquém do seu real potencial arrecadatório no Brasil;
- Pesquisa recente mostrou que uma cobrança mais EFICIENTE elevaria em 40% a arrecadação do IPTU.

IPTU - INTRODUÇÃO

Cobrança mais eficiente elevaria em 40% arrecadação do IPTU, diz estudo

Por Marta Watanabe | De São Paulo

Valor Econômico – 21 / 12 / 2016



Afonso: enquanto economia cresceu, prefeituras se esqueceram do IPTU

IPTU - INTRODUÇÃO

- Efeitos negativos e repercussões políticas podem ser minimizados com medidas específicas, especialmente com mais transparência, para que o cidadão tenha informação adequada em relação ao imposto que lhe é cobrado, inclusive como essa receita é utilizada.
- Deve buscar Eficiência não apenas na cobrança do IPTU, mas em todo processo arrecadatório, forma como é instituído, como é calculado, a identificação correta do contribuinte, para que tudo ocorra dentro dos ditames legais, de forma adequada, resultado em uma cobrança mais justa.

DÚVIDAS RECORRENTES SOBRE IPTU

- Quando o imóvel sofre invasão, de quem é cobrado o IPTU, proprietário ou do invasor?
- É possível a cobrança de IPTU de empresa privada que ocupe imóvel público?
- Deve se cobrar IPTU do Locatário de imóvel? E quando está estabelecido que o locatário deve pagar o IPTU, o Fisco deve efetuar a cobrança do IPTU ao locatário?

DÚVIDAS RECORRENTES SOBRE IPTU

- No caso de Leilão de imóveis, será que o arrematante assume o débito do IPTU?
- Em qualquer situação o Município pode cobrar IPTU, ou é necessário oferecer algum tipo de melhoramento na região em que o imóvel está localizado?

FINALIDADES DO IPTU

- Finalidade preponderante **fiscal**: obtenção de recursos financeiros para o custeio das despesas públicas;
- Tem característica de **extrafiscalidade**: (resguardar função social da propriedade , promover o ordenamento territorial e o desenvolvimento urbano).

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL AO IPTU

- Constituição Federal - Art. 156, I e § 1º e 182, § 4º da CRFB/1988
- Código Tributário Nacional (Lei 5172/1966) - Art. 32 a 34
- Estatuto das Cidades – Lei 10.527/2001;
- Portaria 511/09 Ministério das Cidades,
- Códigos Tributários Municipais e outros normativos municipais (Decretos, Instruções Normativas), que devem estar em harmonia com as disposições da Constituição e do CTN.

PRINCÍPIOS APLICÁVEIS AO IPTU

➤ **Legalidade**

- O IPTU não pode ser cobrado sem prévia determinação legal, definindo o fato gerador, o contribuinte, a base e cálculo (Planta Genérica de Valores), a alíquota, a extensão da área urbana.
- Cabe ao **Legislativo Municipal** (Câmaras de Vereadores) a editar as leis que vão instituir o IPTU e também leis que vão conceder alguma isenção ao pagamento do IPTU.

PRINCÍPIOS APLICÁVEIS AO IPTU

- **Anterioridade Anual e Nonagesimal.**
 - **Instituir ou aumentar o IPTU: Aplica-se os dois princípios, da anterioridade anual (lei terá efeitos somente no exercício fiscal seguinte ao da sua publicação) também anterioridade nonagesimal (vigência após 90 dias da data da publicação da lei.**
 - **Atualização da base de cálculo, a redução de descontos concedidos por pagamento à vista e a alteração do prazo de recolhimento dos tributos: **Aplica apenas a anterioridade anual**, não sendo necessário esperar 90 dias da data da publicação da lei para a sua aplicação.**

PRINCÍPIOS APLICÁVEIS AO IPTU

- **Medidas que beneficiam o contribuinte** (redução do ônus tributário, aumento do prazo para o recolhimento de tributos, ou concessão de isenções ou descontos): Não é **aplicado o princípio da anterioridade**.
- **Não Confisco:** A tributação deve respeitar a capacidade contributiva máxima do contribuinte, não podendo ocasionar perda da riqueza em razão de confisco por meio da tributação. O IPTU valor não pode ser um valor que inviabiliza a propriedade do bem imóvel.

IMUNIDADES E ISENÇÕES DO IPTU

➤ IMUNIDADES:

Módulo específico já abordou o assunto, com explicações relacionadas ao IPTU.

DÚVIDA: É possível a cobrança de IPTU de empresa privada que ocupe imóvel público?

Sim, é possível cobrar IPTU referente a imóvel público, ocupado por pessoa jurídica de direito privado, devendo nesse caso o contribuinte ser o ocupante do imóvel, sendo essa uma exceção introduzida pela jurisprudência do STF, temática analisada em repercussão geral.

IMUNIDADES E ISENÇÕES DO IPTU

Supremo Tribunal Federal decidiu:

IPTU – BEM PÚBLICO – CESSÃO – PESSOA JURÍDICA DE DIREITO PRIVADO.
Incide o imposto Predial e Territorial Urbano considerado bem público cedido a pessoa jurídica de direito privado, sendo esta a devedora. (RE 601720, Relator(a): Min. EDSON FACHIN, Relator(a) p/ Acórdão: Min. MARCO AURÉLIO, Tribunal Pleno, julgado em 19/04/2017, PROCESSO ELETRÔNICO REPERCUSSÃO GERAL - MÉRITO DJe-200 DIVULG 04-09-2017 PUBLIC 05-09-2017).

IMUNIDADES E ISENÇÕES DO IPTU

Superior Tribunal de Justiça:

TRIBUTÁRIO. INCIDÊNCIA DO IPTU SOBRE IMÓVEL CEDIDO PELA UNIÃO À PESSOA JURÍDICA DE DIREITO PRIVADO. REPERCUSSÃO GERAL NO JULGAMENTO DO RE N. 601.720/RJ. JUÍZO DE RETRATAÇÃO. ART. 543-B, § 3º, DO CPC/1973 (ART. 1.040, II, DO CPC/2015).

I - O Supremo Tribunal Federal, no julgamento do RE n. 601.720/RJ, em repercussão geral (Tema n. 437/STF), firmou a tese de que "incide o Imposto Predial e Territorial Urbano considerado bem público cedido a pessoa jurídica de direito privado, sendo esta a devedora".

II - Agravo regimental provido para negar provimento ao recurso especial da Empresa Líder Táxi Aéreo S.A. Art. 543-b do CPC/1973 (art. 1.040, II, do CPC/2015).

(AgRg no REsp 1381034/RJ, Rel. Ministro FRANCISCO FALCÃO, SEGUNDA TURMA, julgado em 09/05/2019, DJe 14/05/2019)

IMUNIDADES E ISENÇÕES DO IPTU

- **Possibilidade de conceder isenções no IPTU**
- **ISENÇÃO:** Dispensa legal ao pagamento, concedida normalmente em razão de interesse social, setorial ou econômico.
- Isenção só dever ser concedida mediante Lei específica;
- Cada Município tem isenções próprias e com requisitos específicos, que variam de um município para o outro;
- Isenções comuns: Imóveis considerados de pequeno valor, família com renda baixa, imóveis situados em locais que sofrem alagamentos em razão da chuva, dentro várias outras situações.

FATO GERADOR

- Constituição Federal x Código Tributário Nacional

CRFB/88 - Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre:

I - **propriedade** predial e territorial urbana;

CTN - Art. 32. O imposto, de competência dos Municípios, sobre a propriedade predial e territorial urbana tem como fato gerador a **propriedade**, o **domínio útil** ou a **posse** de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município.

- Somente **Propriedade** ? Ou **Propriedade, o domínio útil**
ou a posse ?

FATO GERADOR

- Entendimento Predominante (STF e STJ) de que o fato gerador do IPTU é a **Propriedade, o domínio útil ou a posse, nos termos do art. 32 do CTN.**
- A maioria dos juristas também entendem que deve ser considerado como o fato gerador do IPTU, aquele descrito no CTN.

FATO GERADOR (art. 32 CTN)

➤ **Art. 32 do CTN, *caput* :**

“O imposto, de competência dos Municípios, sobre a propriedade predial e territorial urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município.”

FATO GERADOR (art. 32 CTN)

➤ Art. 32, CTN, §1º:

§ 1º Para os efeitos deste imposto, entende-se como **zona urbana a definida em lei municipal**; observado o requisito mínimo da existência de melhoramentos indicados em pelo menos 2 (dois) dos incisos seguintes, construídos ou mantidos pelo Poder Público:

- I - meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;
- II - abastecimento de água;
- III - sistema de esgotos sanitários;
- IV - rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;
- V - escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.

FATO GERADOR (art. 32 CTN)

➤ **Art. 32, CTN, §2º:**

§ 2º A lei municipal pode considerar urbanas as áreas urbanizáveis, ou de expansão urbana, constantes de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, destinados à habitação, à indústria ou ao comércio, mesmo que localizados fora das zonas definidas nos termos do parágrafo anterior.

FATO GERADOR (art. 32 CTN)

- **PROPRIEDADE** é direito pleno de **uso, fruição e disposição** de bem, inclusive o direito de reaver este bem de quem injustamente o ocupe. (Código Civil, art. 1.228).
- **DOMINIO ÚTIL** : “direito, concedido a um terceiro, de utilização e disposição, inclusive o de alienação, mas não o de vender o bem.

Enfiteuse ou Aforamento são situações típicas de titularidade do domínio útil.

FATO GERADOR (art. 32 CTN)

- **Enfiteuse**, instituto antigo, já extinto pelo atual Código Civil, permanecendo apenas aqueles que já existiam, consiste no direito dado (pelo proprietário/senhorio direto) ao enfiteuta (um terceiro) de usufruir e dispor do bem, até mesmo de alienar este direito (não vender o bem), mediante pagamento de uma renda anual um pagamento (foro).
- Uma situação comum de **aforamento de bens públicos**, são os de terrenos de marinha que são sujeitos à incidência de IPTU, embora pertençam a União (Constituição Federal, art. 20, inciso VII), pois nessa situação o domínio útil sobre os terrenos foi transferido da União aos foreiros, que possuem a sua titularidade, e as construções sobre esses terrenos pertencem aos respectivos foreiros.

FATO GERADOR (art. 32 CTN)

- Domínio útil foi substituído pelo Direito de Superfície (Código Civil 2002, art. 1.369), sendo também fato gerador do IPTU.
- **Direito de Superfície:** direito concedido pelo proprietário de um terreno a outrem, de construir ou de plantar em seu terreno, por tempo determinado, de forma gratuita ou mediante pagamento, por meio de escritura pública devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis.
- **POSSE:** manifestada pelo exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade (Código Civil, art. 1.196 e art. 1.197), podendo ser resultante de direito pessoal ou real.

FATO GERADOR (art. 32 CTN)

Ainda sobre o fato gerador, a segunda parte do art. 32 do CTN, diz:

Art. 32. (...) **tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil (...)**

- **Por natureza**: inclui solo, subsolo e espaço aero, com seus acessórios e adjacências naturais, como árvores, vegetações e frutos pendentes.
- **Por acessão física**: tudo que foi incorporado permanentemente ao solo, pelo homem, como edifícios e construções.

IPTU incide sobre esses dois grupos de imóveis (Predial e Territorial), de modo que construir benfeitorias ou ampliar a área construída do imóvel pode aumentar a tributação.

FATO GERADOR (art. 32 CTN)

- A localização do bem imóvel influencia na incidência ou não do IPTU?

Art. 32. (...) tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, **localizado na zona urbana do Município.**

IPTU incide apenas sobre os imóveis localizados em ***Zona Urbana do Município.***

Quem define o que é zona urbana é o Município, conforme art. 32, §1º do CTN.

Deve fazer isso por meio de LEI MUNICIPAL, que deverá ser elaborada de acordo com a política de desenvolvimento urbano de cada Município, observando também algumas disposições relativas ao Estatuto das Cidades (Lei nº 10.257/01).

FATO GERADOR

- Basta estar na Lei municipal que a área é urbana ou é necessário oferecer algum tipo de melhoramento na região em que o imóvel está localizado?

São necessários alguns requisitos mínimos de melhoramento dessa zona.

O art. 32, §1º do CTN elenca 5 melhoramentos em seus incisos:

Exemplo: I - meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais; III - sistema de esgotos sanitários; V - escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.

É necessário que seja observado no **mínimo 2 (dois) desses melhoramentos**, construídos ou mantidos pelo Poder Público.

Melhoramentos art. 32, §1º, CTN

Art. 32. (...)

§ 1º Para os efeitos deste imposto, entende-se como zona urbana a definida em lei municipal; observado o requisito mínimo da existência de melhoramentos indicados em pelo menos 2 (dois) dos incisos seguintes, construídos ou mantidos pelo Poder Público:

I - meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;

II - abastecimento de água;

III - sistema de esgotos sanitários;

IV - rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;

V - escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.

Art. 32, §2º, CTN

- Em algumas situações, **pode ser cobrado IPTU de imóveis localizados em áreas que não são urbanas,** mas **urbanizáveis ou em expansão urbana,** havendo lei municipal que assim estabeleça, **mesmo não tendo os melhoramentos previstos no § 1º do art. 32 do CTN.**

Art. 32, §2º, CTN

Art. 32. (...)

§ 2º A lei municipal pode **considerar urbanas as áreas urbanizáveis, ou de expansão urbana**, constantes de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, destinados à habitação, à indústria ou ao comércio, **mesmo que localizados fora das zonas definidas nos termos do parágrafo anterior.**

IPTU X ITR

- Critério da **localização**:
- Imóvel localizado na zona urbana do município vai se sujeitar ao IPTU;
- Imóvel localizado na zona rural do município vai se sujeitar ao ITR – Imposto Territorial Rural.
- ITR é de competência da União, contudo, a Lei 11.250/2005 facultou aos municípios o direito de celebrar convênio com a União visando a receber as atribuições de lançamento (cadastro/avaliação), fiscalização e arrecadação do ITR.
- Isso permite que o Município fique com 100% da receita arrecadada com o ITR.

IPTU X ITR

- É possível que um imóvel localizado em zona urbana, não tenha a incidência do IPTU, mas do ITR?
- Sim, é possível. Há uma exceção ao critério da localização, que é o critério da **destinação**.
- Jurisprudência entende que para imóveis utilizados em exploração vegetal, agrícola, pecuária ou agroindustrial, ainda que localizados na zona urbana, vai incidir o ITR e não o IPTU conforme disposições previstas no art. 15 do Decreto-Lei 57/1966.
- Necessidade de comprovação de que o imóvel é destinado à atividade rural sendo esse ônus do sujeito passivo. Na dúvida ou na ausência de prova, cabe a incidência do IPTU.

IPTU X ITR

Superior Tribunal de Justiça (Recurso Repetitivo – Tema 174):

1. Não incide IPTU, mas ITR, sobre imóvel localizado na área urbana do Município, desde que comprovadamente utilizado em exploração extrativa, vegetal, agrícola, pecuária ou agroindustrial (art. 15 do DL 57/1966).
2. Recurso Especial provido. Acórdão sujeito ao regime do art. 543-C do CPC e da Resolução 8/2008 do STJ.
REsp 1112646 / SP – Rel. Min. Herman Benjamin – DJ 26/08/2009