

# **CURSO RECEITAS PÚBLICAS MUNICIPAIS**

## **Aspectos Teóricos**

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

**Cristiane de Souza Camargos**



# SUJEITO ATIVO

## ➤ **Sujeito Ativo :**

**A CRFB/1988, no Art. 156, II e § 2º.**

**Os municípios e o DF possuem a competência tributária para instituir e cobrar o ITBI.**

O município onde está situado o bem é o sujeito ativo do ITBI.

# SUJEITO PASSIVO / CONTRIBUINTE

## ➤ **Sujeito Passivo ou contribuinte:**

- **O art. 42, do CTN** define que o Contribuinte do ITBI é qualquer das partes na operação tributada, como dispuser a lei local.

- Lei municipal deve definir quem será o contribuinte do ITBI, sendo o mais comum as leis municipais estabelecerem que contribuinte do ITBI é o **adquirente**.

- O arrematante de imóvel em leilão, **é contribuinte, ou sujeito passivo do ITBI.**

# NORMATIVOS E PROCEDIMENTOS PARA CADASTRO DE CONTRIBUINTES

- A alteração no cadastro imobiliário decorrente de titularidade do IPTU não é igual, via de regra, ao do ITBI.
- Os atos administrativos devem obedecer formalidades, ter motivação adequada e documentos que justifiquem as alterações.

## COMO É CALCULADO O ITBI?

- Existe uma base de cálculo, sobre a qual se calcula um percentual, denominado Alíquota, cujo o resultado final desse calculo será o valor do ITBI.

$$\text{Valor Venal (R\$)} * \text{Alíquota (\%)} = \text{Valor ITBI (R\$)}$$

## BASE DE CÁLCULO DO ITBI – Art. 38 CTN

- CTN, Art. 38. A base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos.
- Valor venal: Valor de mercado do bem, valor que ele teria numa transação comercial imobiliária.

# BASE DE CÁLCULO DO ITBI

**Será que a base de cálculo do IPTU é a mesma do ITBI?**

Na prática os valores não são iguais.

- IPTU: Planta Genérica de Valores, avaliação em massa.
- ITBI: Embasado no valor da transação efetivamente realizada (valor venal real do bem), uma avaliação de mercado mais precisa do que a calculada pela PGV.

# BASE DE CÁLCULO DO ITBI

## ***A jurisprudência entende nesse mesmo sentido:***

TRIBUTÁRIO. EXECUÇÃO FISCAL. ITBI. BASE DE CÁLCULO. VALOR VENAL. IPTU. VINCULAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE.

1. "Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas até então pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça" (Enunciado Administrativo n. 2, sessão de 09/03/2016).

**2. O entendimento de ambas as Turmas de Direito Público do STJ firmou-se no sentido de que não há ilegalidade na dissociação entre o valor venal do imóvel para fins de cálculo do ITBI e do IPTU, porquanto a apuração da base de cálculo e a modalidade de lançamento deles são diversas, não havendo, pois, vinculação de seus valores.**

3. Hipótese em que restou consignado, no acórdão recorrido, a real vinculação entre as bases de cálculo do ITBI e do IPTU - em detrimento dos valores arbitrados pela municipalidade, ante a discrepância entre o valor declarado pelo contribuinte e aquele considerado como de mercado pelo ente tributante.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1559834/SP, Rel. Ministro GURGEL DE FARIA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 07/10/2019, DJe 16/10/2019)

## Declaração do valor da transação imobiliária

- Quando o valor declarado pelo contribuinte não é compatível com o valor de mercado, o fisco pode arbitrar o valor do imposto, conforme art. 148 do CTN e efetuar o lançamento conforme valor arbitrado.
- Quando isso ocorre o lançamento é **de ofício**.
- Deve assegurar ao sujeito passivo/contribuinte o contraditório e o devido processo legal.
- Ter legislação que estabeleça o procedimento referente a essa situação.

# RECOMENDAÇÕES PARA ARBITRAMENTO DE ITBI

- Avaliação de imóveis / arbitramento da base de cálculo de ITBI, é que deve ser realizado somente a agentes integrantes de carreira específica da administração tributária, além disso de se apresentar de forma explícita os parâmetros e fatores que embasaram a forma de cálculo utilizada para apuração do valor do imposto.
- Entendimento do Tribunal de Contas do Espírito Santo:  
**Prejulgado nº 042 - ACÓRDÃO TC- 394/2018 – PLENÁRIO**  
“Incidente de inconstitucionalidade. Legislação municipal. Administração tributária. ITBI. Avaliação. Base de cálculo. Função de confiança. Competência. Auditor Fiscal. Carreira típica de estado. Nível superior. Negativa de exequibilidade”.

# ALÍQUOTAS

- **ALÍQUOTA**: valor percentual a ser calculado sobre a base de cálculo para determinar a quantia devida de imposto.
  - Deve ser definida através de Lei Municipal.
  - Não pode ter efeito confiscatório.
  - **Não pode existir alíquota progressiva para o ITBI.**

**Súmula do STF n.º 656** – É inconstitucional a lei que estabelece alíquotas progressivas para o Imposto de Transmissão “Inter vivos” de Bens Imóveis com base no valor venal do imóvel.

# LANÇAMENTO DO ITBI

## ➤ LANÇAMENTO

- O lançamento do ITBI é feito, em regra, por declaração.

- Mas o lançamento do ITBI pode ser também de ofício.

## ➤ Como ocorre o lançamento por declaração:

O contribuinte leva ao conhecimento da administração tributária do município a ocorrência do fato gerador do ITBI, com os elementos indispensáveis para se efetivar o lançamento. O fisco verifica o valor e, se ratificar o valor declarado, notifica o contribuinte para pagá-lo, conforme dispõe o arts. 145 e 148 do CTN.

## LANÇAMENTO DO ITBI

- Não concordando o fisco com o valor declarado pelo contribuinte, pode a administração municipal lançar, de ofício, o tributo em montante superior ao valor venal declarado, devendo notificar o contribuinte do lançamento, para, caso queira, impugná-lo.
- Esse processo deve respeitar o contraditório e apresentar quais os parâmetros que foram utilizados para apuração do novo valor.

# OBRIGAÇÃO ACESSÓRIA TITULARES DE CARTÓRIOS

## ➤ RESPONSABILIDADE DE TERCEIROS:

Art. 134, VI, do CTN:

Art. 134. Nos casos de impossibilidade de exigência do cumprimento da obrigação principal pelo contribuinte, respondem solidariamente com este nos atos em que intervierem ou pelas omissões de que forem responsáveis:

(...)

VI - os tabeliães, escrivães e demais serventuários de ofício, pelos tributos devidos sobre os atos praticados por eles, ou perante eles, em razão do seu ofício;

## OBRIGAÇÃO ACESSÓRIA TITULARES DE CARTÓRIOS

- Estabelecer por meio de lei municipal obrigação acessória aos titulares de Cartórios, é uma ferramenta eficaz para atualização do cadastro imobiliário municipal, bem como para se verificar eventual fato gerador do ITBI que não tenha sido declarado.
- Tendo a municipalidade verificado a ocorrência de fato gerador do ITBI, não declarado, ou mesmo nos casos que seja necessário corrigir alguma insuficiência ou irregularidade em recolhimentos anteriores, pode ser lançado de ofício.

# PRAZO PARA LANÇAMENTO DO ITBI

- Prazo para lançamento: 5 anos a contar do primeiro dia do exercício seguinte àquele em que o lançamento deveria ter sido realizado.
- Elemento Temporal: **Momento da transmissão patrimonial ou cessão de direitos, que ocorre jurídica e efetivamente, com o registro da escritura definitiva.**

# IMUNIDADES ESPECÍFICAS DO ITBI

➤ Imunidades específicas do ITBI em eventos societários:

CF, art. 156, § 2º, I:

I - não incide sobre a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital, nem sobre a transmissão de bens ou direitos decorrente de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica, salvo se, nesses casos, a atividade preponderante do adquirente for a compra e venda desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil;

# IMUNIDADES ESPECÍFICAS DO ITBI

**1ª situação)** sobre a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital, não incide ITBI. Também não ocorrerá incidência do ITBI na operação inversa (quando o sócio sair da empresa e receber o seu capital de volta).

**2ª situação)** sobre a transmissão de bens ou direitos decorrentes de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica, também não haverá incidência de ITBI nas transferências de imóveis (ou de direitos sobre os mesmos).

# IMUNIDADES ESPECÍFICAS DO ITBI

- Ressalva: Não é aplicada quando a atividade preponderante do adquirente for a compra de venda de imóveis ou seus direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil.
- Procedimento regulamentado pelo CTN, nos arts 36 e 37.

**3ª situação)** Imunidade prevista no art. 184, §5º, CF.

Transferência de imóveis desapropriados para fins de reforma agrária.

# FIM DA AULA