

**Módulo 18 – Imposto sobre a
Transmissão de bens imóveis por
ato oneroso – ITBI. Fato gerador.
Contribuinte. Base de cálculo.**

Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI



Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI

Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre:

[...]

II - transmissão "inter vivos", a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição;

Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI

Fatos geradores:

- (i) transmitir, por ato oneroso, bem imóvel por natureza ou acessão física;
- (ii) transmitir, por ato oneroso, direitos reais sobre imóveis;
- (iii) ceder, por ato oneroso, direitos à sua aquisição.

Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI

Código Civil - 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.

Nestes não há a incidência do imposto: “*exceto os de garantia*”

Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI

(i) transmitir, por ato oneroso, bem imóvel por natureza ou acessão física

Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI

A simples assinatura de instrumento particular de compromisso de compra-e-venda constitui hipótese de incidência do ITBI?

Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI

STJ

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO – ITBI – RECURSO ESPECIAL INTERPOSTO PELA ALÍNEA "B" DO ART. 105, III, DA CF/88, APÓS A ENTRADA EM VIGOR DA EC 45/2004 – ART. 148 DO CTN – SÚMULA 211/STJ – ITBI – FATO GERADOR.

[...]

3. O fato gerador do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis **ocorre com o registro da transferência da propriedade no cartório imobiliário**, em conformidade com a lei civil. Precedentes.

4. Recurso especial conhecido em parte e, nessa parte, provido. (REsp 771.781/SP, Rel. MIN. ELIANA CALMON, SEGUNDA TURMA, julgado em 12/06/2007, DJ 29/06/2007, p. 540)

Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI

STF

EMENTA: AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. MATÉRIA INFRACONSTITUCIONAL. OFENSA INDIRETA À CONSTITUIÇÃO DO BRASIL. CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. NÃO-INCIDÊNCIA DO ITBI.

1. Controvérsia decidida à luz de normas infraconstitucionais. Ofensa indireta à Constituição do Brasil.
2. **A celebração de contrato de compromisso de compra e venda não gera obrigação ao pagamento do ITBI.** Agravo regimental a que se nega provimento.

(AI 603309 AgR, Relator(a): Min. EROS GRAU, Segunda Turma, julgado em 18/12/2006, DJ 23-02-2007 PP-00030 EMENT VOL-02265-08 PP-01552)

Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI

A usucapião constitui hipótese de incidência do ITBI?

Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI

STF – não incide!!!

IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DE IMÓVEIS. ALCANCE DAS REGRAS DOS ARTS. 23, INC. I, DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL E 35 DO CÓDIGO TRIBUTÁRIO NACIONAL. USUCAPIAO. **A OCUPAÇÃO QUALIFICADA E CONTINUADA QUE GERA O USUCAPIAO NÃO IMPORTA EM TRANSMISSÃO DA PROPRIEDADE DO BEM.** A LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA É VEDADA 'ALTERAR A DEFINIÇÃO, O CONTEUDO E O ALCANCE DOS INSTITUTOS, CONCEITOS E FORMAS DE DIREITO PRIVADO' (ART. 110 DO C.T.N.). **REGISTRO DA SENTENÇA DE USUCAPIAO SEM PAGAMENTO DO IMPOSTO DE TRANSMISSÃO.** RECURSO PROVIDO, DECLARANDO-SE INCONSTITUCIONAL A LETRA 'H', DO INC. I, DO ART. 1., DA LEI N. 5.384, DE 27.12.66, DO ESTADO DE RIO GRANDE DO SUL.

(RE 94580, Relator(a): Min. DJACI FALCAO, TRIBUNAL PLENO, julgado em 30/08/1984, DJ 07-06-1985 PP-08890 EMENT VOL-01381-01 PP-00201)

Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI

(ii) transmitir, por ato oneroso, direitos reais sobre imóveis

Cessão de direitos hereditários; cessão de posse; cessão de direito de superfície; cessão de usufruto.

Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI

(iii) ceder, por ato oneroso, direitos à sua aquisição

Cessão de compromisso de compra-e-venda. Compra-e-venda = “direito à sua aquisição” (o compromisso puro e simples, conforme entendimento do STJ, não enseja a incidência de ITBI)

Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI

sujeito passivo: há autorização para que seja eleita qualquer uma das partes. Há que ser analisada a legislação municipal

(normalmente – quem “recebe”)

Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI

Código Tributário Nacional:

Art. 42. Contribuinte do imposto é qualquer das partes na operação tributada, como dispuser a lei

Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI

base de cálculo: art. 38 do CTN – valor venal do imóvel
(preço \neq valor)

valor venal é valor de venda!! Valor de mercado!!

alíquota: art. 39 do CTN – variável, com o máximo a ser fixado por resolução do Senado (que não existe), com alíquota mais baixa para SFH.

Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI

STJ – conceito de “valor venal”

TRIBUTÁRIO. MANDADO DE SEGURANÇA. DIREITO LÍQUIDO E CERTO. VERIFICAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. ITBI. ARREMATAÇÃO JUDICIAL. BASE DE CÁLCULO. VALOR DA ARREMATAÇÃO, E NÃO DO VALOR VENAL. [...]

4. A jurisprudência desta Corte é no sentido de que "a arrematação corresponde à aquisição do bem vendido judicialmente, é de se considerar como valor venal do imóvel aquele atingido em hasta pública. Este, portanto, é o que deve servir de base de cálculo do ITBI." (REsp 863.893/PR, Rel. Min. Francisco Falcão, Primeira Turma). Precedentes. Súmula 83/STJ.

Agravo regimental improvido.

(AgRg nos EDcl no Ag 1391821/MG, Rel. MIN. HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, julgado em 28/06/2011, DJe 01/07/2011)

Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI

Súmula 656 do STF: “É inconstitucional a lei que estabelece alíquotas progressivas para o imposto de transmissão inter vivos de bens imóveis – ITBI com base no valor venal do imóvel”