

**Módulo 16 – Imposto sobre a  
Propriedade Predial e Territorial  
Urbana – IPTU. Fato gerador.  
Contribuinte.**



# Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU

## **Constituição Federal:**

Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre:

I - propriedade predial e territorial urbana;

## **Código Tributário Nacional:**

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.

# Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU

Sentido do termo **PROPRIEDADE:**

Sentido jurídico do termo: direito pleno de uso, gozo e disposição (art. 1228 do Código Civil)

A Constituição não utilizou o vocábulo “propriedade” em sentido técnico.

O sentido utilizado permite abranger também a posse e o usufruto.

## Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU

**Fato gerador:** ser **(1) proprietário, (2)** titular do **domínio útil** ou **(3) possuidor** de **bem imóvel** por natureza ou acessão física, como definido na lei civil.

# Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU

## Fato gerador: ser proprietário

Art. 1228 do Código Civil: a propriedade abrange a titularidade de poderes inerentes ao domínio (faculdade de usar, gozar e dispor da coisa bem como de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha)

# Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU

## Fato gerador: ser titular do domínio útil

Propriedade = domínio útil (usar e gozar) + domínio direto (disposição)

Exemplo de domínio útil: terrenos de marinha onde a União concede o aforamento; usufruto

# Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU

## Fato gerador: ser possuidor

Possuidor, segundo o artigo 1196 do Código Civil, é todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade.



# Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU

## Fato gerador: ser possuidor

Observar que esta **posse** deve ser ***ad usucapionem***, ou seja, deve o possuidor ter ânimo de dono (locatário não tem posse *ad usucapionem*).

No **compromisso de compra-e-venda** tem-se duas possibilidades: se o promissário-comprador não exerce a posse, não pode ser tributado. Se já se encontra imitado na posse, está sujeito ao imposto.

## Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU

### Fato gerador: o “bem imóvel”

Está sujeito ao imposto o “bem imóvel” por natureza e por acessão física (formação de ilhas, avulsão, aluvião, construções)

Imposto predial: “prédio” é a construção edificada que possa servir de habitação ou exercício de atividade















# Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU

**Quem paga?**

**sujeito passivo:** seguirá o fato gerador (proprietário, titular do domínio útil, possuidor).

Este será o contribuinte!





**Imobiliária**

# Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU

## Lei nº 8.245/91

Art. 22. O locador é obrigado a:

[...]

VIII - pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;

## Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU

**sujeito passivo:** observar que o locatário não é contribuinte do IPTU (arts. 121 e 128 do CTN – necessidade de LEI para tratar sobre sujeição passiva e responsabilidade).

Mas pode ser **responsável tributário?**

## **Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU**

TRIBUTÁRIO. RECURSO ESPECIAL. IPTU. ILEGITIMIDADE AD CAUSAM DO LOCATÁRIO. PRECEDENTES.

1. O locatário é parte ilegítima para litigar sobre questões que envolvam o pagamento do IPTU, pois não se enquadra no conceito de contribuinte ou responsável tributário (art. 121 do CTN).

2. Agravo regimental não-provido.

(AgRg no REsp 705.377/SP, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 02/12/2008, DJe 17/12/2008)