

Módulo 19 – Imposto sobre a Transmissão de bens imóveis por ato oneroso – ITBI. Incidência e imunidade na integralização de capital social das empresas. Incidência na meação (divórcio). Incidência na arrematação em hasta pública.

Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI

Como funcionam a incidência e a imunidade do ITBI na integralização de capital social de pessoa jurídica?

Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI



Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI

Constituição Federal:

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;

[...]

§ 2º - O imposto previsto no inciso II:

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;

Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI

Código Tributário Nacional:

Art. 37. O disposto no artigo anterior não se aplica quando a pessoa jurídica adquirente tenha como atividade preponderante a venda ou locação de propriedade imobiliária ou a cessão de direitos relativos à sua aquisição.

§ 1º Considera-se caracterizada a atividade preponderante referida neste artigo quando mais de 50% (cinquenta por cento) da receita operacional da pessoa jurídica adquirente, nos 2 (dois) anos anteriores e nos 2 (dois) anos subseqüentes à aquisição, decorrer de transações mencionadas neste artigo.

[...]

Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI

Regra de imunidade: não incide ITBI nas transmissões decorrentes de integralização de capital social de pessoa jurídica

Exceção à regra de imunidade: incidirá o ITBI se a pessoa jurídica possuir atividade preponderante (mais de 50% de suas receitas) de compra e venda de imóveis, locação de imóveis e arrendamento mercantil de imóveis.

Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI

"APELAÇÃO CÍVEL EM MANDADO DE SEGURANÇA. CONSTITUCIONAL E TRIBUTÁRIO. IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS INTER VIVOS (ITBI). CONSTITUIÇÃO FEDERAL, ART. 156, § 2º, INC. I. PRETENSÃO DE IMUNIDADE À INCIDÊNCIA DO ITBI. TRANSFERÊNCIA DE IMÓVEL, REALIZADA POR OUTRA SOCIEDADE EMPRESÁRIA, AO PATRIMÔNIO DA IMPETRANTE A TÍTULO DE INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL. **OBJETO SOCIAL DA POSTULANTE LIGADO À COMPRA E VENDA DE BENS PRÓPRIOS, A TEOR DO DISPOSTO NA CLÁUSULA TERCEIRA DE SEU CONTRATO SOCIAL.** IMPETRANTE QUE NÃO SE DESINCUMBIU DO ÔNUS DE COMPROVAR QUE SUA ATIVIDADE PREPONDERANTE NÃO ESTÁ VINCULADA À COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS. CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL, ART. 333, INC. I. SENTENÇA MANTIDA. ORDEM DENEGADA. RECURSO DESPROVIDO" (TJSC, Apelação Cível em Mandado de Segurança n. 2011.085633-9, de Balneário Camboriú, rel. Des. Nelson Schaefer Martins , j. 19-06-2012).

Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI

CONSTITUCIONAL. TRIBUTÁRIO. ITBI. IMUNIDADE. TRANSFERÊNCIA DE BEM PARA INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL. IMÓVEL PERTENCENTE À EMPRESA QUE SEU SÓCIO PRETENDE TRANSFERIR, PARA INTEGRALIZAR SUA PARTICIPAÇÃO DE CAPITAL A OUTRA EMPRESA. ORDEM DENEGADA. RECURSO DESPROVIDO. Por força da Constituição da República (art. 156, § 2º, I), do Código Tributário Nacional (art. 36, I) e da Lei n 581, de 1988, do Município de São Lourenço do Oeste, "o imposto sobre transmissão de bens imóveis, mediante ato oneroso 'inter-vivos'" (ITBI) não incide na transferência do domínio de imóvel "quando efetuada para sua incorporação do patrimônio de pessoa jurídica em pagamento de capital subscrito" (art. 4º, II). **Todavia, a imunidade pressupõe que o imóvel seja de propriedade do sócio que o dá em pagamento do capital subscrito. A transmissão do domínio de imóvel de propriedade de terceiro diretamente para a pessoa jurídica importaria em supressão de fato gerador do ITBI.** (TJSC, Apelação Cível em Mandado de Segurança n. 2012.018901-1, de São Lourenço do Oeste, rel. Des. Newton Trisotto, j. 12-11-2013).

Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI

Na separação judicial, há incidência do ITBI?

Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI



Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI

Ex.1: Uma casa de R\$ 100.000,00 e um apartamento de R\$ 100.000,00:

(a) meação – 50% de cada imóvel – NÃO

(b) meação – cada cônjuge fica com um imóvel – SIM (permuta)

Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI

Ex.2: Uma casa de 150.000,00 e um apartamento de R\$ 100.000,00

(a) meação – 50% de cada imóvel – NÃO

(b) meação – cada cônjuge fica com um imóvel – ITBI (permuta) + ITCMD (doação)

Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI

Na arrematação de bem imóvel em leilão, há incidência de ITBI?

Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI



Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI

STJ – incide!!!

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)