

ITBI - Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis

Direito Tributário

Posição histórica

Também conhecido como "sisal", até 1988 era da competência dos Estados. A partir da Constituição Federal de 1988, passou para a competência dos Municípios.

Denominação legal

No Código Tributário Nacional
Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a eles Relativos.

Na legislação do Município de São Paulo
Imposto de Transmissão inter-vivos, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, bem como cessão de direitos à sua aquisição.

Base legal

O ITBI encontra amparo legal para ser instituído nos artigos 156, II, § 2º, II, e 30 da 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;

II - compete ao Município da situação do bem.

...

Art. 30 - Compete aos Municípios:

...

III - instituir e arrecadar os tributos de sua competência, bem como aplicar suas rendas, sem prejuízo da obrigatoriedade de prestar contas e publicar balancetes nos prazos fixados em lei;

Existência legal

No Município de São Paulo, Lei 10.721, de 17/01/1989 substituída pela Lei 11.154, de 30/12/1991, que foi regulamentada pelo Decreto 31.134, de 24/01/1992 - Artigos 69 até 95 (Capítulo IV)

Fato gerador

- A transmissão, a qualquer título, por ato oneroso, da propriedade ou do domínio útil de bens imóveis, por natureza ou por acessão¹ física, conforme definido na lei civil;
- A transmissão, a qualquer título, por ato oneroso, de direitos reais (art. 674, CC)² sobre imóveis, exceto os direitos reais de garantia (art. 755, CC)³, e;
- A cessão⁴ de direitos relativos às transmissões referidas nos incisos anteriores.

Decreto 37344

Art. 70. Estão compreendidos na incidência do imposto: Art. 2.º da Lei n.º 11.154, de 30/12/91

I — a compra e venda;

II — a dação em pagamento;

III — a permuta;

IV — o mandato em causa própria ou com poderes equivalentes para a transmissão de bem imóvel e respectivo substabelecimento, ressalvado o disposto no artigo 71, inciso I, desta Consolidação;

V — a arrematação, a adjudicação e a remição;

VI — o valor dos imóveis que, na divisão de patrimônio comum ou na partilha, forem atribuídos a um dos cônjuges separados ou divorciados, ao cônjuge supérstite ou a qualquer herdeiro, acima da respectiva meação ou quinhão;

VII — o uso, o usufruto e a enfiteuse;

VIII — a cessão de direitos do arrematante ou adjudicatário, depois de assinado o auto de arrematação ou adjudicação;

IX — a cessão de direitos decorrente de compromisso de compra e venda;

X — a cessão de direitos à sucessão;

XI — a cessão de benfeitorias e construções em terreno compromissado à venda ou alheio;

XII — todos os demais atos onerosos translativos de imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis

¹ Acessão - **Jur.** Modo de aquisição de coisa pertencente a outrem, por se considerar esta acessória em relação à do adquirente, reputada principal.

² **Art. 674** - São direitos reais, além da propriedade:

I - a enfiteuse;

II - as servidões;

III - o usufruto;

IV - o uso;

V - a habitação;

VI - as rendas expressamente constituídas sobre imóveis;

VII - o penhor;

VIII - a anticrese;

IX - a hipoteca.

Art. 676 - Os direitos reais sobre imóveis constituídos ou transmitidos por atos entre vivos só se adquirem depois da transcrição, ou da inscrição, no Registro de Imóveis, dos referidos títulos (**arts. 530, I, e 856**), salvo os casos expressos neste Código.

Art. 677 - Os direitos reais passam com o imóvel para o domínio do adquirente.

³ **Art. 755** - Nas dívidas garantidas por penhor, anticrese ou hipoteca, a coisa dada em garantia fica sujeita, por vínculo real, ao cumprimento da obrigação.

⁴ Cessão induz alienação, e por isso exige **plena capacidade por parte do cedente**. (art. 82, CC)

Ocorrência do fato gerador

Decreto 37344

Art. 80. Ressalvado o disposto nos artigos seguintes, o imposto será pago antes de se efetivar o ato ou contrato sobre o qual incide, se por instrumento público e, no prazo de 10 (dez) dias de sua data, se por instrumento particular.

Sujeito ativo

Município da situação dos bens imóveis a serem transmitidos e dos direitos a eles relativos (art. 156, § 2º, II da Constituição Federal).

Sujeito passivo

Decreto 37344

Art. 74. São contribuintes do imposto:

I — os adquirentes dos bens ou direitos transmitidos;

II — os cedentes, nas cessões de direitos decorrentes de compromissos de compra e venda.

Base de cálculo

Valor venal dos bens ou direitos transmitidos.

O art. 8º da Lei 11.154 impõe a observância de um valor piso, representado pelo valor venal do imóvel para efeito de lançamento do IPTU, atualizado desde 1º de janeiro até a data do instrumento de transmissão ou cessão.

O art. 24 da mesma Lei, faculta o arbitramento do valor venal, sempre que houver fundada suspeita de que a transmissão operou-se pelo valor superior ao mencionado no título respectivo.

Já o seu parágrafo único assegura ao contribuinte a apresentação de avaliação contraditória, o que implica na prévia notificação do sujeito passivo.

Alíquota

Pela lei (art. 10): Progressiva, de 2% a 6%, de acordo com o valor venal.

Exceção é feita sobre os valores financiados pelo SFH, cuja alíquota é de 0,5% (demonstra cunho social).

Alíquota atual: 2%

Pela Súmula nº 45, originada pela Arguição de Inconstitucionalidade nº 540.420-0/01 SP: "É inconstitucional o artigo 10, II, da Lei n. 11.154, de 31.12.91, do Município de São Paulo, que instituiu alíquotas progressivas para o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis."

O Supremo Tribunal Federal, em sua composição plena, sepultou qualquer

questionamento favorável à progressividade de alíquotas do ITBI do Município de São Paulo, por ocasião da decisão proferida nos Autos do Recurso Extraordinário nº 234.105-3 SP, o qual teve como Relator o Ministro Carlos Velloso, cuja Ementa Oficial é transcrita a seguir:

"O Tribunal, por unanimidade, conheceu do recurso e deu-lhe provimento, declarando a inconstitucionalidade do art. 10, II, da Lei nº 11.154, de 30/12/1991, do Município de São Paulo/SP. Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Celso de Mello (Presidente). Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Carlos Velloso (Vice-Presidente). Plenário, 08.4.99".

Imunidade

Transmissões decorrentes de conferência de capital, de fusão, de incorporação, de cisão ou de extinção de pessoas jurídicas, salvo se a atividade preponderante do adquirente for a compra e venda desses bens e direitos, a locação de bens imóveis ou o arrendamento mercantil (art. 156, § 2º, I da Constituição Federal).

Questão da progressividade

Jurisprudência a respeito da inconstitucionalidade da progressividade deste imposto destaca que *"a progressividade deve ser prevista expressamente no texto constitucional, sendo de interpretação estrita sua previsão incabível ampliação a impostos não beneficiados"* (Argüição de inconstitucionalidade nº 558.437.4/701) – Súmula nº 45.

Conforme avalia Kiyoshi Harada, "Verifica-se que o E. tribunal examinou a questão sob a ótica da progressividade extra-fiscal para condena-la em face de não previsão expressa na Lei Maior, a exemplo do IPTU. Há que se ponderar, contudo, que o ITBI não se presta para regular a função social da propriedade, porque tem como fato gerador não o uso da propriedade, mas a sua transmissão. O uso da propriedade urbana e não a sua transmissão pode conferir ou não a função social exigida pela Carta Política, nos termos da lei do plano diretor da cidade (art. 182, § 2º, CF). Outrossim, a progressividade do IPTU está prevista na Carta Magna para limitar o exercício do poder regulatório através desse imposto, ou seja, a progressividade só poderá ser desencadeada para assegurar a função social da propriedade urbana. O poder de polícia é inerente ao Poder Público tributante, de sorte que, não fora expressa previsão o Município poderia empregar o IPTU para regular qualquer atividade de competência local."

BIBLIOGRAFIA

ALMEIDA, Sérgio Ricardo. ITBI do Município de São Paulo – Considerações Jurídicas. Artigo publicado em 25/04/2001.

ATALIBA, Geraldo. Hipótese de Incidência Tributária. São Paulo : Malheiros, 5ª ed. 1995

HARADA, Kiyoshi. Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis. Artigo publicado em 20/10/2000.

HARADA, Kiyoshi. Direito Financeiro e Tributário. São Paulo : Atlas. 5ª ed. 1999

BALEEIRO, Aliomar. Direito Tributário Brasileiro. Rio de Janeiro : Forense. 10ª ed. 1983

Site da PMSP – <http://www.prodam.sp.gov.br/sf/guia/inditbi.htm>

OUTRAS INFORMAÇÕES

Prefeitura Municipal de São Paulo
Departamento de Rendas Imobiliárias
Tel.: 11-3225.5501/5502/5503/5504

Grupo Jericoaquara
3º C – Curso de Direito
UniFIEO

Paulo Parente
Pedro Luis da Silva Neto
Rivaldo Rodrigues Cavalcante Jr
Sebastião Luiz Pinto
Vera Lúcia P. Rezende