
ITBI DEVE SER CALCULADO SOBRE O VALOR DA TRANSAÇÃO

Recentemente o Superior Tribunal de Justiça (STJ) julgou em sede de Recurso Especial Repetitivo um importante tema há muito questionado pelos contribuintes: O Arbitramento da base de cálculo do ITBI por parte dos Municípios, o qual desconsiderava o real valor da transação imobiliária declarada pelos interessados.

Vejamos;

Vários municípios brasileiros possuem o entendimento de que o ITBI pode ter como base de cálculo o valor do negócio ou o valor venal para fins de IPTU – o que for maior.

Para tanto, de acordo com o novel entendimento do STJ, a base de cálculo do ITBI “deve considerar o valor de mercado do imóvel individualmente determinado, afetado também por fatores como benfeitorias, estado de conservação e as necessidades do comprador e do vendedor, motivo pelo qual o lançamento desse imposto ocorre, como regra, por meio da declaração do contribuinte” (Ministro Gurgel de Farias), entretanto, possibilitando ao fisco o direito de revisar tal declaração, mediante procedimento administrativo que garanta o exercício do contraditório e da ampla defesa.

Nesse sentido a transação declarado pelo contribuinte goza da presunção de que é condizente com o valor de mercado, que somente pode ser afastada pelo fisco mediante a regular instauração de processo administrativo próprio (artigo 148 do Código Tributário Nacional – CTN); E assim, a base de cálculo do ITBI é o valor da transação declarada pelo contribuinte, não estando vinculada à base de cálculo do IPTU, que nem sequer pode ser utilizada como piso de tributação;

Tal precedente é uma vitória para os contribuintes, os quais muitas vezes transacionavam imóveis e pagavam o imposto sobre uma base de cálculo superior à própria transação.

Este posicionamento, acarreta também na possibilidade de que os contribuintes deste imposto busquem a restituição do mesmo naqueles casos em que o ITB foi calculado com base de cálculo superior ao valor efetivamente praticado.

Importante esclarecer que a decisão em sede de Recurso Especial Repetitivo tem efeito vinculante, ou seja, o entendimento adotado pela corte Superior deve ser estendido às demais instâncias do judiciário, porém não vincula esta decisão a esfera administrativa, permanecendo dessa forma a ilegalidade da lei que possibilita tal arbitramento, a qual será aplicada pela administração Pública, cabendo aos interessados buscar uma melhor solução pela via judicial.

Igor de Oliveira Zibetti

OAB/SP 344.653 OAB/RS 69.123

Sócio do MZ Advocacia

Pelotas - RS

Rua Menna Barreto, nº 391, Areal
CEP 96077-640 | ☎ (53) 3025-3770

Rio Grande - RS

Praça Xavier Ferreira, nº 430, conj. 303, Centro
CEP 96200-590 | ☎ (53) 3035-2770

Porto Alegre - RS

Av. Getúlio Vargas 1157, conj.1010, Menino Deus
CEP 90150-001 | ☎ (51) 3516-1584