

ITBI COBRADO SOBRE A DIFERENÇA ENTRE O VALOR DA INTEGRALIZAÇÃO E O DE MERCADO: SEREI OBRIGADO A PAGAR?

É recorrente a prática de alguns municípios de exigirem o recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) nos casos de integralização de imóveis ao capital social de pessoas jurídicas, não com base no valor efetivamente declarado no ato societário, mas sobre a diferença entre estes e os valores “de avaliação” perpetrada pela própria administração fiscal, na maioria dos casos, de forma unilateral.

Sobre este tema, a Constituição Federal, em seu art. 156, §2º, I, dispõe que o ITBI não incide sobre a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio da pessoa jurídica em realização de capital. A finalidade dessa imunidade é clara: evitar que operações de natureza societária e não onerosa sejam tratadas como fato gerador de tributo patrimonial, assegurando segurança jurídica e incentivando o desenvolvimento da atividade empresarial.

Em 2021, o STF enfrentou essa matéria no julgamento do Tema 796 em Repercussão Geral, ocasião em que se fixou a seguinte tese: “A imunidade em relação ao ITBI prevista no art. 156, §2º, I, da Constituição não alcança o valor dos bens que exceder o limite do capital social a ser integralizado.”

A partir dessa decisão, diversos entes públicos cancelaram tal prática, sustentando que a Corte Suprema teria admitido a tributação sobre valores supostamente “não integrados” ao capital. No entanto, essa interpretação deve ser feita com cautela. O STF não autorizou a substituição do valor declarado pelo contribuinte em atos de integralização de capital por valores arbitrados pela Fazenda Pública, tampouco validou o uso de avaliações administrativas como critério para autuar a diferença entre o valor contábil e um suposto “valor de mercado”. O que se firmou no Tema 796 foi apenas que a imunidade não alcança bens ou frações de bens que sejam transferidos para o ativo financeiro da empresa, a título, por exemplo, de reserva de capital — isto é, fora da efetiva integralização do capital social.

Mais recentemente, no julgamento do ARE 1.485.056/SP, o STF voltou a se posicionar sobre o tema, reforçando que a prática de desconsiderar o valor informado na integralização e adotar arbitramentos unilaterais, para fins de exigência complementar de ITBI, não encontra amparo na Constituição nem no precedente firmado no Tema 796. Trata-se, portanto, de uma conduta administrativa que vem sendo considerada ilegítima por diversos tribunais, por violar o princípio da legalidade tributária e ampliar indevidamente o campo de incidência do imposto.

Nesse mesmo julgamento, a Corte reconheceu que é legítimo o planejamento fiscal pelo qual o contribuinte integraliza o imóvel com base no valor contábil previamente declarado em sua escrituração patrimonial, como informado nos exercícios anteriores do Imposto de Renda da Pessoa Física. Essa possibilidade decorre, inclusive, da própria normativa federal que admite esse modelo de

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

integralização, não se configurando, por si só, qualquer indício de simulação ou fraude. O contribuinte, nesse contexto, exerce uma faculdade legítima de organização patrimonial, a qual deve ser respeitada pela administração tributária municipal.

Ademais, embora ainda pendente de julgamento no STF o Tema 1.348 da Repercussão Geral — que tratará sobre a aplicação da imunidade do ITBI quando a empresa que recebe o imóvel exerce atividade preponderantemente imobiliária — o fato de a empresa atuar no ramo imobiliário, por si só, também não autoriza o município a tributar a operação com base em avaliação própria. É importante evitar generalizações que prejudiquem operações legítimas e amparadas pela legislação.

Parece que a prática dos municípios, na imensa maioria desses casos, parte de uma presunção de subavaliação do bem e busca tributar uma “diferença” entre o valor declarado e aquele que o Fisco entende como correto. No entanto, não há fundamento legal que autorize essa presunção automática, tampouco qualquer presunção de fraude que justifique o arbitramento. Tanto é que, Superior Tribunal de Justiça (STJ), no julgamento do Tema Repetitivo 1.113, declarou expressamente a ilegalidade da conduta, sinalizando que a tributação do ITBI com base em avaliação unilateral, desconsidera a boa-fé objetiva, afronta o art. 148 do Código Tributário Nacional e inverte desproporcionalmente o ônus probatório, basicamente atribuindo ao contribuinte prova negativa de uma “fraude” que nunca existiu. Por isso, empresas e profissionais da área contábil e jurídica devem estar atentos. É recomendável que os atos societários que envolvem integralização de imóveis ao capital social sejam bem documentados, com valores alinhados à contabilidade e, sempre que possível, acompanhados de parecer ou laudo técnico que sustente o valor atribuído. Em casos de exigência fiscal com base em avaliação unilateral, cabe considerar a adoção de medidas administrativas ou judiciais para afastar a cobrança indevida e assegurar a aplicação adequada da norma constitucional e do entendimento jurisprudencial.

Se você deseja proteger seu patrimônio e estruturar adequadamente sua empresa — especialmente ao integralizar imóveis ao capital social — é essencial contar com assessoria jurídica qualificada. Um planejamento bem orientado evita riscos, garante o reconhecimento da imunidade tributária e assegura a tranquilidade necessária para que você possa empreender com segurança.

Marcelo Luzzardi de Carvalho
marcelo@mzadvocacia.com.br

OAB/RS 131.212

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