

14 de março de 2022

NOTÍCIAS

1. BASE DE CÁLCULO DO ITBI É O VALOR DO IMÓVEL TRANSMITIDO EM CONDIÇÕES NORMAIS

Parâmetro de cálculo do ITBI não está vinculado à base de cálculo IPTU, define Primeira Seção em recurso repetitivo

A Primeira Seção do Superior Tribunal de Justiça (STJ) definiu, em julgamento do Recurso Especial 1.937.821/SP, que a base de cálculo do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) deve considerar o valor do imóvel transmitido nas operações de compra e venda em condições normais de mercado.

Na decisão, foram estabelecidas três teses relativas ao cálculo do ITBI que incide sobre a transmissão dos imóveis. A primeira diz que a base de cálculo é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, não estando vinculada à base de cálculo do IPTU, que nem sequer pode ser utilizada como piso de tributação.

Já a segunda afirma que o valor declarado da transação pelo contribuinte goza da presunção de que é condizente com o valor de mercado, e que somente pode ser afastada pelo fisco mediante a regular instauração de processo administrativo próprio, conforme o artigo 148 do Código Tributário Nacional (CTN).

A última tese considera que o município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência por ele estabelecido de forma unilateral, pois isso resultaria na inversão do ônus da prova em

desfavor do contribuinte, procedimento que viola o disposto no artigo 148 do CTN.

As questões foram analisadas pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP) no âmbito de Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas (IRDR).

O ministro Gurgel de Faria, relator do recurso, explicou que o ITBI deve incidir sobre o valor venal dos bens transmitidos. "Verifica-se que a base de cálculo do ITBI é o valor venal em condições normais de mercado e, como esse valor não é absoluto, mas relativo, pode sofrer oscilações diante das peculiaridades de cada imóvel, do momento em que realizada a transação e da motivação dos negociantes", concluiu o ministro.

Consultado pelo JOTA, o advogado tributarista David Nigri, do David Nigri Advogados Associados, afirmou que o ITBI e o IPTU não devem ter a mesma base de cálculo pois envolvem aspectos diferentes. "O ITBI é calculado com base no valor de mercado no momento da transmissão do bem. Já o cálculo do IPTU é baseado no valor venal do imóvel, e envolve uma planta genérica de valores aprovada pelo Poder Legislativo local, que leva em conta aspectos como terreno, localização e idade do imóvel", explica.

Com o entendimento do tribunal sobre a questão, poderão voltar a tramitar os processos que discutem o mesmo tema e que haviam sido

14 de março de 2022

suspensos em todo o país até o julgamento do recurso repetitivo.

DANIELLY FERNANDES – Repórter trainee em São Paulo. Formada em Jornalismo pela Universidade de Metodista de São Paulo. Antes do JOTA, passou pela redação da revista Claudia e atuou como

freelancer na cobertura de notícias sobre Brasil e mundo. Email: danielly.fernandes@jota.info

Acesso em:

<https://www.jota.info/tributos-e-empresas/tributario/base-de-calculo-do-itbi-valor-imovel-14032022>