

Há vínculo da base de cálculo do ITBI com o IPTU?

Nas corriqueiras operações de compra e venda de imóveis, uma das maiores dúvidas e preocupações que surgem aos compradores tange ao imposto incidente nessas transações, denominado Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI).

Esse tributo, de acordo com o art. 156, inciso II, da Constituição Federal, deve ser instituído pelos municípios, sendo o recolhimento condição indispensável para que o adquirente registre a transação, conferindo a publicidade necessária a terceiros acerca do negócio jurídico realizado, bem como transferindo a propriedade para seu nome.

Ademais, para cobrança do ITBI, é necessário estipular a base de cálculo para a alíquota, que, em regra é prevista em lei, tendo em vista que o Direito Tributário tem como base o princípio da legalidade.

Nesse sentido, o Código Tributário Nacional (CTN) prevê que o referido imposto tem como base de cálculo o "valor venal" do imóvel, ou seja, o valor considerado para as negociações de imóveis em condições normais de mercado para as transmissões imobiliárias.

Contudo, na prática, verifica-se que a apuração dos valores do ITBI estava sendo feita de maneira diversa daquela estipulada no CTN, fazendo com que a discussão sobre o valor do imposto em comento adentrasse ao Judiciário para resolução da lide.

Desta forma, o eixo central do litígio envolvendo o ITBI decorre das diversas formas de apuração, da distinção entre os fatos geradores e da modalidade de lançamento do referido imposto.

Isso acontece porque o ITBI possui duas modalidades de lançamento originário, a depender da legislação municipal. Quais sejam:

a. Por declaração: modalidade de lançamento que envolve ambas as partes na cobrança, a parte administrativa e o contribuinte. O valor do ITBI é calculado a partir das informações relacionadas ao fato gerador — transmissão onerosa de bens ou direitos —, as quais devem ser fornecidas pelo contribuinte a fim de que a parte administrativa efetue o lançamento do crédito tributário.

b. Por homologação: situação em que o contribuinte apura, por conta própria, o valor do imposto e efetua o seu pagamento sem exame prévio da administração, a qual fica responsável somente pela homologação.

Acontece que, a despeito das previsões legais supramencionadas, o legislador local possibilitava a prática de lançamento originário de ofício, que não contava com a participação do contribuinte e tinha o fisco como único responsável por calcular o valor do ITBI. Assim, diversas vezes esse imposto era calculado com base no Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), contrariando as previsões do CTN.

Desta maneira, em sessão virtual, ao apreciar o Recurso Especial n.º 1.937.821, o Superior Tribunal de Justiça (STJ) solidificou entendimento de que há impossibilidade de realização de lançamento originário de ofício, mesmo que autorizado pelo legislador local.

Isso, porque a base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado — valor venal — e informado pelo contribuinte, não estando vinculada à base de cálculo do IPTU, que nem sequer pode ser utilizada como parâmetro de tributação.

Os argumentos para a vedação do lançamento originário de ofício baseiam-se no entendimento de que o contribuinte é quem mais conhece acerca dos valores negociados do imóvel, os quais, em regra, condizem com as condições normais da propriedade. Desse

modo, o valor a ser declarado deve ter como base o valor venal, presumindo-se a boa-fé do valor declarado pelo contribuinte.

Corroborando para tal entendimento, tem-se ainda o art. 148 do CTN, que prevê que a autoridade lançadora somente arbitrará o valor da base de cálculo quando as informações fornecidas pelo contribuinte forem omissas ou não gozarem de credibilidade. Portanto, o ônus da prova acerca da incorreção do valor é da autoridade lançadora, e não do contribuinte, como até então era exigido.

Neste diapasão, ressalta-se que a presunção de boa-fé do contribuinte é relativa, visto que pode ser afastada pelo fisco se esse valor se mostrar, de pronto, incompatível com a realidade. Assim, ao impugnar o valor declarado pelo contribuinte, instaura-se procedimento próprio para o arbitramento da base de cálculo, assegurada a possibilidade de o contribuinte demonstrar as peculiaridades que amparam o quantum informado.

Diante do exposto, verifica-se que, em síntese, o STJ sedimentou entendimento de que o município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência por ele estabelecido unilateralmente, uma vez que tal valor revelaria apenas um valor médio de mercado, de cunho meramente descritivo e desprezando as peculiaridades do imóvel e da transação.

A fixação da base de cálculo do ITBI deve ocorrer a partir das informações fornecidas pelo contribuinte e com base no valor venal do imóvel. Assim, em regra, o ITBI não deve ser calculado com base no IPTU, como permitiam algumas legislações regionais, sob pena de subverter o procedimento previsto no art. 148 do CTN, que impede a inversão do ônus da prova para que o contribuinte demonstre o valor que entende correto.

Por derradeiro, ao final do julgamento do Tema Repetitivo 1113 do STJ foi firmada tese de que "a) a base de cálculo do ITBI 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; b) o valor da 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 (art. 148 do CTN); c) o Município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência por ele estabelecido unilateralmente.