



ITBI PODE SUBIR COM A REFORMA TRIBUTÁRIA

Especialistas em direito tributário se reuniram com a Comissão de Constituição e Justiça (CCJ) e criticaram o projeto de lei complementar da Reforma tributária que prevê a cobrança do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) com base em estimativa da prefeitura sobre o valor do imóvel, em vez do valor da compra do imóvel informado pelo contribuinte.

A previsão está no projeto de lei complementar da Câmara dos Deputados, que dá continuidade à reforma tributária (**PLP 108/2024**).

O texto prevê que a prefeitura levará em conta critérios como análise de preços praticados no mercado imobiliário e informações prestadas pelos cartórios a fim de chegar ao valor venal — valor pelo qual o imóvel seria negociado à vista, em condições normais de mercado.

“Esse projeto, especialmente, parece que foi feito sem ouvir realmente quem está lá na ponta, quem está no dia-a-dia das operações”, criticou o senador Izalci Lucas (PL-DF) e afirmou que poderá apresentar emendas ao PLP 108/2024 para atender aos pontos levantados pelos especialistas.

Nova forma de cálculo pode aumentar processos:

O critério atual é o correto. Essa foi a decisão do Superior Tribunal de Justiça (STJ) quando julgou o tema em 2022. Breno defendeu que o poder público é incapaz de estimar todas as variáveis econômicas que levam ao valor real de um determinado imóvel.

Se o município discordar [do valor informado], que ele faça essas provas. O projeto subverte essa lógica e cabe ao contribuinte discordar daquela pauta que foi elaborada pelo município. Também, ao prever que o valor de mercado será estimado antes da realização da transação, o que obviamente vai acontecer é um aumento brutal de arrecadação.

Representante da Câmara Brasileira de Indústria da Construção (CBIC), Ricardo Lacaz Martins afirmou que tributar o imóvel pela estimativa do município pode aumentar casos de contribuintes recorrendo à Justiça:

Advocacia Tributária e Contratual

Rua Dr - R. Luiz Alberto Vieira dos Santos, 18, Sala 701, Vila Santista - Atibaia - SP
(11) 99980-7551/(11) 98810-8560 E-mail: contato@andradesilvaadv.com

www.andradesilvaadv.com



"Vai contrário ao Supremo, aumentando a judicialização, a insegurança do contribuinte e a insegurança dos negócios. Não podemos tirar de mente que é realmente aumento de carga tributária. Se nós não lembrarmos disso, vamos tirar o foco da questão principal, que é não onerar habitação."

Segundo dados estatísticos do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) de 2022, 86% dos processos judiciais sobre impostos estão nas Justiças estaduais (que julgam casos dos impostos municipais). A cada cem processos de execução fiscal que tramitaram no ano de 2021, apenas 10 foram concluídos.

Este não é o único ponto que diverge de decisões do Poder Judiciário e que confronta o princípio da simplificação tributária. Ao permitir que o município dê desconto no ITBI se o contribuinte pagar na fase da escrituração do imóvel — etapa inicial feita em cartório de notas, o texto retoma "uma discussão imensa" sobre o assunto. O normal é que a cobrança ocorra na etapa posterior, que é o registro do imóvel no cartório de imóveis, o que concretiza a transferência do bem.

Casos específicos

O auditor fiscal Alberto Macedo, do município de São Paulo (SP), apontou possíveis impactos que a cobrança do ITBI sobre o valor indicado pelo contribuinte e a cobrança com desconto no momento da escrituração podem gerar. No primeiro caso, há lacunas que podem gerar arrecadação menor para o município. No segundo, incentivo ao uso informal de imóveis.

Parece importante deixar claro que o valor venal é o valor que o imóvel tem em condições normais de mercado. A transmissão de um bem imóvel tem duas etapas: a escritura pública e o registro. Mas o registro, pela lei, não tem prazo. [Se houver] uma alíquota inferior na escritura pública de venda ou uma alíquota maior no registro, isso vai estimular mais ainda [o comprador a] não registrar. Já acontece muito, mas a tendência é só aumentar", alertou o auditor.

O projeto de lei complementar original trazia a assinatura do contrato ou escritura como momento de cobrança do ITBI, o que, para ele é contrário à lei. A cobrança antecipada de ITBI com desconto é uma "solução engenhosa" incluída no texto pela Câmara dos Deputados, que o aprovou em outubro do ano passado.

Advocacia Tributária e Contratual

Rua Dr - R. Luiz Alberto Vieira dos Santos, 18, Sala 701, Vila Santista - Atibaia - SP
(11) 99980-7551/(11) 98810-8560 E-mail: contato@andradesilvaadv.com

www.andradesilvaadv.com



Contudo, vemos que o ITBI pode sofrer grandes impactos e refletir diretamente no mercado imobiliário.

A depender das definições finais da regulamentação da Reforma Tributária, há risco de aumento da carga tributária nas transmissões onerosas de bens imóveis, o que pode encarecer transações, afetar a liquidez do setor e exigir revisão das estruturas contratuais e societárias hoje utilizadas em planejamentos patrimoniais e operações imobiliárias.

Advocacia Tributária e Contratual

Rua Dr - R. Luiz Alberto Vieira dos Santos, 18, Sala 701, Vila Santista - Atibaia - SP
(11) 99980-7551/(11) 98810-8560 E-mail: contato@andradesilvaadv.com

www.andradesilvaadv.com