

Maria Corceli: Valores a receber pela compra de imóvel

18/06/2022

O Superior Tribunal de Justiça, em decisão do Tema Repetitivo 1.113, publicado no dia 3 de março de 2022, estabeleceu uma mudança na base de cálculo do ITBI, determinando que não pode estar vinculado à base de cálculo do IPTU, mas deverá ser calculado em consonância com o valor da venda do imóvel.



Essa decisão poderá impactar na redução do tributo,

com a possibilidade de restituição de valores pagos. Contudo, para que isso seja possível é necessária uma análise prévia da forma como foi calculado o ITBI em cada caso.

O Imposto de Transmissão de Bens Imóveis é uma obrigação tributária que nasce com a transferência da propriedade imobiliária, por meio do registro na serventia imobiliária. Ou seja, a transferência da propriedade imobiliária, mediante o registro no respectivo cartório de registro de imóveis é o fato gerador que dará origem à cobrança do ITBI.

Antes prosseguir com assunto, é importante esclarecer alguns conceitos da legislação tributária. O fato gerador é o acontecimento que dá origem a uma obrigação tributária. Ou seja, o fato gerador é o evento que faz nascer ao contribuinte a obrigação de pagar determinado imposto, seja ele municipal, estadual ou federal.

O fato gerador de cada tributo está previsto no Código Tributário Nacional. Dentre suas previsões, o CTN estabeleceu que transmissão de bens imóveis é o fato gerador do ITBI. Por outro lado, o fato gerador do pagamento do IPTU é a posse ou propriedade predial e/ou territorial em área urbana.

Apesar do ITBI e do IPTU terem base de cálculo de forma distinta, os municípios estavam usando a base de cálculo do IPTU para a cobrança do pagamento do ITBI. Isso impactou no recolhimento a maior do tributo.



Entretanto, recentemente o STJ publicou o entendimento de que o cálculo do ITBI deve ser calculado de forma distinta do Imposto Predial e Territorial Urbano, pois o fato gerador e a modalidade de lançamento desses impostos são diferentes. A decisão afastou também a possibilidade de o IPTU ser utilizado como o piso de tributação. Nesse tema, o STJ estabeleceu outras duas teses sobre o cálculo do ITBI nas operações de compra e venda de imóveis, sendo elas 1) o valor de mercado do imóvel será presumido como sendo o valor da transação declarado pelo contribuinte (mas poderá ser instaurado processo administrativo próprio para apuração); 2) os municípios não poderão arbitrar de forma unilateral o valor de referência da base de cálculo do ITBI.

O que mais chama a atenção nessas teses é que a declaração dada pelo contribuinte sobre o valor da transação do imóvel terá presunção de boa-fé, ou seja, será considerada verdadeira, tendo em vista as particularidades de cada imóvel. Nesse sentido, para que o contribuinte saiba se tem valores a receber, a primeira coisa a ser feita é a análise da escritura do imóvel e dos documentos de lançamento do referido imposto para que seja verificado se a base de cálculo utilizada para a cobrança foi com base no valor venal do imóvel que consta no carnê do IPTU; se a base de cálculo foi feita com base no valor venal de referência utilizado pela prefeitura de forma unilateral; ou se foi de acordo com o valor da transação que consta na escritura do imóvel.

Nos dois primeiros casos há uma divergência com a decisão recente do STJ, por isso é possível que tenha valores a receber. Contudo, vale destacar que além de ser verificado se a base do cálculo foge do que determina o STJ, também é de suma importância verificar que se o cálculo feito com base no valor venal do imóvel é mais vantajoso do que o realizado com base no IPTU ou de outra forma.

Isso é possível pois o Código Tributário Nacional prevê a hipótese de restituição do valor pago indevidamente, quando evidenciado o pagamento a maior que o devido, mas condicionou esse direito ao prazo de 5 anos contados da data da extinção desse crédito tributário (artigo 165, inciso I e artigo 168, inciso I).

Dessa forma, aquele que nos últimos cinco anos realizou o pagamento a maior do ITBI pode ingressar com ação cabível para ter restituída essa diferença do valor recolhido a mais, com aplicação de juros contados da data do pagamento.

Contudo, para que se tenha valores a receber é preciso que a base de cálculo determinada pelo STJ, tenha como resultado o recolhimento a menor do tributo. Isso vai variar de município para município. Em muitos casos o valor venal do imóvel, previsto no IPTU, é menor do que o valor de venda do imóvel. Nesses casos não há valores a receber, pois o recolhimento foi menor do que seria se tivesse sido feito na base de cálculo do valor de venda do imóvel.

Em um país onde a carga tributária é tão elevada, qualquer restituição do valor pago a maior é bem-vinda ao contribuinte! Por isso, caso você tenha se identificado com algumas das hipóteses de restituição da diferença paga a maior no recolhimento do ITBI, procure um advogado especialista em Direito Tributário.

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2022-jun-18/maria-corceli-valores-receber-compra-deimovel/>