

Incide ITBI na integralização de imóveis por fundo imobiliário

03/03/2023

É possível cobrar Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) nas operações de integralização de imóveis por fundos imobiliários — quando há a transferência da propriedade de um imóvel para um desses fundos, mediante a emissão de cotas em favor do alienante.

Freepik



Posição da 1ª Turma encarece integralização de imóveis pelos fundos imobiliários
Freepik

Com esse entendimento, a 1ª Turma do Superior Tribunal de Justiça negou provimento ao recurso especial ajuizado por dois fundos imobiliários que tentavam garantir sua imunidade contra a cobrança do ITBI pela prefeitura de São Paulo.

A posição firmada não é vinculante, mas tem o potencial de ser replicada nas instâncias ordinárias e, assim, desestimular a adesão a fundos imobiliários. No mérito, a votação na 1ª Turma foi unânime, conforme a posição do relator, ministro Gurgel de Faria.

Houve divergência quanto ao conhecimento do recurso. Nesse ponto, ficaram vencidos a ministra Regina Helena Costa e o ministro Sérgio Kukina. Se essa posição fosse vencedora, a conclusão prática seria a mesma: o caso não seria analisado e a conclusão sobre a incidência do ITBI seguiria válida.

Transferência onerosa

O caso trata de fundo imobiliário que integra ao seu patrimônio o imóvel de uma pessoa e, em troca, confere a ela cotas. A prefeitura de São Paulo defendeu a hipótese de que essa operação gera a cobrança do ITBI.

Quando um fundo integraliza um imóvel, a propriedade do bem passa a ser de todos aqueles que são cotistas. Esse e outros bens são administrados por uma instituição financeira, que exerce a propriedade fiduciária – ou seja, a propriedade resolúvel, temporária. É a previsão da [Lei 8.668/1993](#).

Segundo o voto do ministro Gurgel de Faria, essa operação configura transferência a título oneroso da propriedade de imóveis, o que caracteriza o fato gerador do ITBI, conforme o artigo 35 do [Código Tributário Nacional](#).

Isso ocorre apesar de a integralização do imóvel ser feita pela averbação da propriedade fiduciária em nome da administradora do fundo, mediante averbação no registro imobiliário. Quando isso ocorre, inclusive, é que surge a obrigação de pagar ITBI.

Em voto-vista nesta terça-feira (28/2), o ministro Benedito Gonçalves acompanhou o relator ao destacar que, apesar de os cotistas serem os proprietários do bem integralizado, não podem exercer qualquer direito real sobre o imóvel ou empreendimentos.



“Assim, diante da transferência de propriedade, há ocorrência do aspecto material da incidência do ITBI”, concluiu. A votação foi unânime.

AREsp 1.492.971

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2023-mar-03/incide-itbi-integralizacao-imoveis-fundo-imobiliario/>