

A forma de cálculo do ITBI com a reforma tributária

03/03/2025

O Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) é um tributo municipal que incide sobre a transmissão inter vivos de bens imóveis e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia. Regulamentado pelo artigo 156, inciso II, da Constituição e pelo Código Tributário Nacional (CTN), o ITBI é um dos tributos que mais impactam operações imobiliárias no Brasil. Com a reforma tributária em andamento, há debates sobre possíveis mudanças na forma de cálculo desse imposto, especialmente no que tange à base de cálculo e aos critérios de valoração dos imóveis.

A base de cálculo do ITBI sempre foi um tema de discussões judiciais, pois há divergências entre municípios e contribuintes sobre o valor que deve ser considerado para o cálculo do imposto.

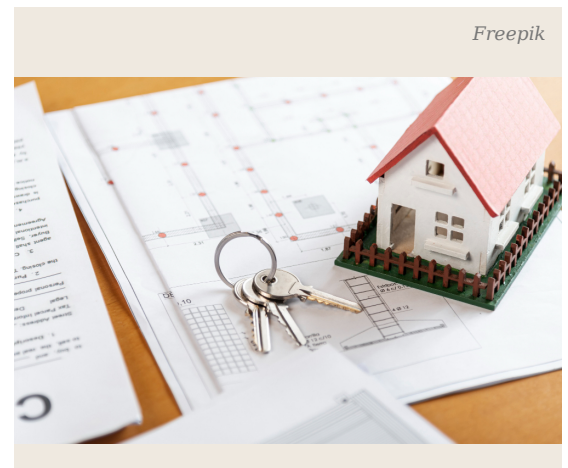
Tradicionalmente, a base de cálculo do ITBI era definida pelo valor venal do imóvel, ou seja, aquele estipulado pelo município com base em critérios próprios, muitas vezes diferentes do valor real da transação.

O tema da base de cálculo do ITBI foi objeto de discussão no Superior Tribunal de Justiça no REsp 1.937.821 (Tema 1.113), onde se decidiu que se presume válido o valor da transação declarado pelo contribuinte, sendo permitido ao fisco apurar o valor real de mercado por meio de procedimento administrativo. Isso garante maior segurança jurídica aos contribuintes, evitando arbitrariedades na fixação do imposto.

Apesar das discussões sobre a padronização da base de cálculo do ITBI, a reforma tributária aprovada não trouxe mudanças diretas nesse aspecto. A tributação sobre a transmissão de bens imóveis segue como uma competência municipal, e eventuais alterações na base de cálculo dependerão de regulamentações específicas editadas por cada município, respeitando os limites constitucionais e os entendimentos firmados pelos tribunais superiores.

Além disso, a reforma tributária não propôs mudanças nos critérios de incidência do ITBI. Atualmente, a Constituição prevê que o imposto não incide sobre a incorporação de bens ao patrimônio de pessoa jurídica quando a atividade preponderante da empresa não for imobiliária, conforme o artigo 156, §2º, inciso I, da Constituição. Portanto, operações de integralização de bens imóveis ao capital social de empresas seguem as regras já estabelecidas, sem alterações trazidas pela reforma tributária.

Outro ponto relevante é a forma de recolhimento do ITBI. Atualmente, o tributo deve ser pago pelo adquirente do imóvel antes do registro da escritura em cartório. Apesar de discussões



sobre a possibilidade de parcelamento do pagamento, a reforma tributária aprovada não trouxe mudanças nesse aspecto, cabendo aos municípios continuar regulamentando essa questão.

Atualmente, disputas sobre a base de cálculo do ITBI devem ser resolvidas por meio de processo administrativo ou judicial. A reforma tributária não incluiu a criação de um mecanismo específico de arbitragem para essas controvérsias, mantendo o modelo de resolução tradicional já aplicado.

Implementação de mudanças dependerá de regulamentações

Diferentemente de outros tributos sobre o consumo que foram substituídos pelo Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), o ITBI não foi impactado pela reforma tributária aprovada pela Lei Complementar nº 214/2023. O tributo continua a ser de competência municipal e sua regulamentação permanece sob o regramento já estabelecido, sem qualquer interferência direta das novas normas tributárias de âmbito nacional.

Para os municípios, a arrecadação do ITBI continua sendo uma importante fonte de receita, e a manutenção da competência municipal sobre o tributo permite que cada cidade continue definindo suas próprias regras e critérios para a cobrança. A nova metodologia prevista para outros tributos pode trazer maior previsibilidade e segurança jurídica em termos gerais, mas não altera diretamente as normas aplicáveis ao ITBI.

A implementação dessas mudanças no sistema tributário dependerá de regulamentações complementares que serão editadas após a aprovação da reforma tributária. Questões como a definição exata dos critérios de valoração dos imóveis, os limites da isenção para pessoas jurídicas e possíveis alterações futuras ainda podem surgir, dependendo de regulamentações municipais e decisões judiciais.

Em conclusão, a reforma tributária não alterou a forma de cálculo do ITBI, mantendo a competência municipal para definir as regras aplicáveis a esse imposto. As disposições constitucionais e jurisprudenciais continuam vigentes, e a adaptação ao novo modelo tributário como um todo exigirá planejamento e acompanhamento atento das regulamentações futuras para garantir conformidade e minimizar impactos financeiros.

Spacca

Referências bibliográficas:

<https://valorinveste.globo.com/produtos/imoveis/noticia/2024/11/05/itbi-normas-reforma-tributaria-bom-ou-ruim-para-o-investidor.ghml>



<https://www.gov.br/secom/pt-br/fatos/brasil-contrafake/noticias/2024/07-1/reforma-tributaria-nao-aumenta-aliquota-do-itbi>

<https://www12.senado.leg.br/noticias/materias/2024/12/18/regulamentacao-da-reforma-tributaria-reduz-aliquotas-de-operacoes-com-imoveis>

<https://jornal.usp.br/radio-usp/impostos-como-itbi-e-itcmd-vao-sofrer-mudancas-significativas-com-a-reforma-tributaria/>

<https://coimbrachaves.com.br/reforma-tributaria-mudancas-no-itbi/>

<https://cnbsp.org.br/2024/06/21/estadao-reforma-tributaria-como-as-mudancas-podem-alterar-o-itbi-imposto-pago-na-compra-de-imoveis/>

<https://valoretribut.com/itbi-e-a-reforma-tributaria/>

<https://sindusconsp.com.br/reforma-tributaria-construcao-mobiliza-se-pelo-itbi/>

<https://www.jota.info/tributos/reforma-tributaria-camara-aprova-projeto-com-mudancas-no-itbi-e-no-itcmd>

<https://agenciagov.ebc.com.br/noticias/202407/reforma-tributaria-sera-positiva-para-o-mercado-imobiliario>

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-mar-03/a-forma-de-calculo-do-itbi-com-a-reforma-tributaria/>