

IMPOSTOS SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS BASE DE CÁLCULO DO ITBI E DO ITCMD

Você sabia que pode estar pagando mais impostos do que deveria?

Este informativo pretende trazer um breve panorama, de forma clara e acessível, sobre a ilegal majoração da base de cálculo desses impostos em São Paulo ao se exigir que sejam calculados pelo valor venal de referência em lugar do valor venal utilizado para cálculo do IPTU ou ITR.

Base de cálculo do ITBI.

O fato gerador do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) é a transmissão onerosa *inter vivos* de bens imóveis ou de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia. E é na base de cálculo desse imposto que reside um dos principais problemas para os contribuintes.

O ITBI do Município de São Paulo é um ótimo exemplo da insegurança jurídica causada pela adoção de critérios subjetivos para a sua base de cálculo, uma vez que determina que o imposto seja calculado pelo valor venal de referência.

Ocorre que esse valor venal de referência é determinado pelo valor que aquele imóvel "seria negociado à vista, em condições normais de mercado"¹. Perceba a problemática: para além da inconstitucionalidade na majoração de alíquotas por

meio de decretos e lei municipal, o Município dispõe que o valor seja determinado com base em uma suposta pesquisa de mercado e sem qualquer previsão do período de atualização.

Se verificarmos a base de cálculo do IPTU (também pelo valor venal), poderemos perceber que a Lei 10.235/1986 consegue fornecer critérios objetivos, permitindo a fixação do valor venal a partir de valores estipulados por metro quadrado. Ora, se é possível estabelecer tais critérios objetivos para cálculo do valor venal do IPTU, por que, então, deveria haver outro valor venal calculado por critérios subjetivos, para o ITBI?

A resposta é simples: não deveria haver. Trata-se de ilegalidade utilizada pelo Município para contornar os parâmetros constitucionais e legais, com o único intuito de elevar a arrecadação.

Apesar de a Justiça de São Paulo entender que não se pode utilizar o "valor venal de

referência" para cálculo do ITBI, a Prefeitura de São Paulo continua obrigando os adquirentes de imóveis a recolherem o ITBI com a base de cálculo a maior.

Por esse motivo, para que se utilize a base de cálculo do valor venal de IPTU, o contribuinte ainda é obrigado a socorrer-se do poder judiciário, para que, por meio de decisão liminar, possa recolher o ITBI pela correta base de cálculo.

Base de cálculo do ITCMD.

Apesar de o Imposto sobre a Transmissão Causa Mortis e Doação (ITCMD) incidir sobre quaisquer bens e direitos transmitidos via *causa mortis* ou doação, trataremos especificamente de situações referentes ao ITCMD sobre bens imóveis, uma vez que há, nesses casos, um problema semelhante ao que ocorre com o ITBI, na sua base de cálculo.

A lei do ITCMD do Estado de São Paulo², em 2000,

¹ LEI Nº 11.154, DE 30 DE DEZEMBRO DE 1991 e DECRETO Nº 51.627, DE 13 DE JULHO DE 2010.

² LEI Nº 10.705, DE 28 DE DEZEMBRO DE 2000

determinou que a base de cálculo desse imposto, para bens imóveis, não pode ser inferior ao valor fixado para fins de IPTU ou ao valor declarado pelo contribuinte para fins de Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), no caso de imóvel rural.

Portanto, a base de cálculo do ITCMD para bens imóveis deveria observar os mesmos parâmetros para os demais impostos incidentes sobre a propriedade imobiliária, como o IPTU e o ITR.

Entretanto, em 2009³, via decreto e extrapolando o seu caráter regulamentar, o Estado de São Paulo entendeu por bem alterar a apuração da base de cálculo, implicando, em verdade, em uma majoração ilegal e indevida do ITCMD. Para imóveis rurais, estabeleceu como base de cálculo os valores de terras fixados pela Secretaria de Agricultura e Abastecimento do Estado de São Paulo e, para imóveis urbanos, determinou a utilização do valor venal de referência do ITBI.

A Justiça Estadual de São Paulo, obviamente, tem entendimento de que a norma infralegal (decreto regulamentar) não pode inovar no ordenamento jurídico e estabelecer o valor de mercado para fins de lançamento do ITCMD.

Contudo, seguindo a mesma linha do ente municipal vista acima, o Estado de São Paulo insiste em exigir que o ITCMD seja recolhido utilizando a base de cálculo ilegalmente majorada, obrigando o contribuinte, novamente, a socorrer-se do judiciário com intuito de obter medida liminar para o correto recolhimento do imposto.

Conclusão

Pode-se verificar que, em ambos os casos, seja do ITBI ou do ITCMD, os entes federativos exigem, ao arripio da lei e da Constituição Federal, que os contribuintes recolham tais impostos utilizando base de cálculo ilegalmente majorada.

Em alguns casos, a diferença das bases de cálculo é significativa. Se utilizarmos como exemplo um imóvel comercial no bairro paulistano de Moema, com valor venal de referência de R\$ 3.400.000,00, o contribuinte pagaria o ITCMD com acréscimo de 260%, ou seja, cerca de R\$ 83.000,00 a mais do que seria efetivamente devido.

Diante desse cenário, resta ao contribuinte buscar guarida no poder judiciário para que sejam utilizados os valores venais de IPTU e ITR como base de cálculo do ITBI e ITCMD. Tal tutela jurisdicional pode ser buscada de forma preventiva (ou seja, antes do recolhimento do imposto) ou a repetição do indébito dos valores recolhidos a maior nos últimos cinco anos.

Fonte: <https://nplaw.com.br/base-de-calculo-itbi-itcmd/>

³ DECRETO Nº 55.002, DE 9 DE NOVEMBRO DE 2009