

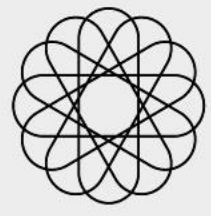
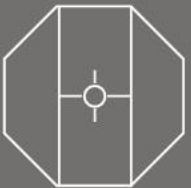
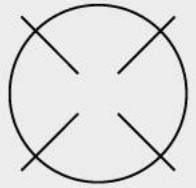
JULGAMENTOS RECENTES SOBRE ITBI / ITVI



Profa. Dra. Mary Elbe Queiroz

 @mary_elbe

www.queirozadv.com.br



CF - ITBI / ITVI – Operações societárias

Art. 156. Compete aos **Municípios** instituir impostos sobre:

II - **transmissão "inter vivos"**, a qualquer título, por ato oneroso....

§ 2º O imposto previsto no inciso II:

I - NÃO INCIDE

✓ sobre a transmissão de bens ou direitos **incorporados ao patrimônio** de pessoa jurídica em REALIZAÇÃO DE CAPITAL,

✓ **nem sobre a transmissão** de bens ou direitos decorrente de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica, **salvo se, NESSES casos, a ATIVIDADE PREPONDERANTE do adquirente for a compra e venda desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil;**



CTN

Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a eles Relativos

Art. 35. O imposto, de **COMPETÊNCIA DOS ESTADOS**, sobre a transmissão de bens imóveis e de direitos a eles relativos tem como fato gerador:

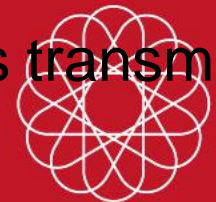
I - **A TRANSMISSÃO, a qualquer título, da propriedade ou do domínio útil DE BENS IMÓVEIS** por natureza ou por acessão física, como definidos na lei civil - **MUNICÍPIOS**

Parágrafo único. **NAS TRANSMISSÕES CAUSA MORTIS**, ocorrem tantos fatos geradores distintos quantos sejam os herdeiros ou legatários – ICD - ITCMD

Art. 36. Ressalvado o disposto no artigo seguinte, o imposto não incide sobre a transmissão dos bens ou direitos referidos no artigo anterior:

Art. 37. O **disposto no artigo anterior não se aplica quando a pessoa jurídica adquirente tenha como atividade preponderante a venda ou locação de propriedade imobiliária ou a cessão de direitos relativos à sua aquisição.**

Art. 38. A base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos.



ADCT - CF

§ 5º Vigente o novo sistema tributário nacional, fica assegurada a aplicação da legislação anterior, no que não seja incompatível com ele e com a legislação referida nos §3º e § 4º.

Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a eles Relativos

- ARTS 35 A 42 CTN
- Superados?
- Derrogados?
- **NÃO RECEPCIONADOS**



DIREITO DE PROPRIEDADE - CF

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

XXII - é garantido o direito de propriedade;

O direito de propriedade é relativo ao direito de disposição, uso e gozo sobre os bens de que a pessoa é titular.

Matrícula, registro e averbação do imóvel são atos ou procedimentos que visam a garantia desse direito de propriedade e a sua regularização, na forma da lei.



Código civil – "Quem não registra não é dono"

IMÓVEL

QUEM NÃO REGISTRA NÃO
É DONO!

Não basta escritura pública, contrato particular de compra e venda, procuração e/ou o pagamento do ITBI, é **indispensável levar a registro no CRI a alienação.**

BEZERRA VIANNA
ADVOCADOS



Art. 212. **Salvo o negócio a que se impõe forma especial**, o fato jurídico pode ser provado mediante:

Art. 215. **A escritura pública, lavrada em notas de tabelião**, é documento dotado de fé pública, fazendo prova plena.

Art. 1.227. Os **direitos reais sobre imóveis** constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, **só se adquirem com o registro no Cartório de Registro** de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.



Código civil - "Quem não registra não é dono"

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o **registro do título translativo no Registro de Imóveis.**

§ 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.



STF – EMB. DECL. RE Ag 1.294.969

TEMA 1124 - “O fato gerador do imposto sobre transmissão inter vivos de bens imóveis (ITBI) somente ocorre com a **efetiva transferência da propriedade** imobiliária, que se dá **mediante o registro.**”

IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS - ITBI.

FATO GERADOR.

- **COBRANÇA DO TRIBUTO SOBRE CESSÃO DE DIREITOS. IMPOSSIBILIDADE.**
- **EXIGÊNCIA DA TRANSFERÊNCIA EFETIVA DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA MEDIANTE REGISTRO EM CARTÓRIO.**



ADI 7086 – Min Rosa Weber

Inconstitucionalidade da Lei 7433/85, art. 1º, § 2º; da Lei 6015/19, art 289; e Lei 8.935/1994, art. 30, XI.

Fiscalização pelos notários e registradores do recolhimento de tributos

Protocolo - 04/03/2022

Finalizado Julgamento Virtual em 21/06/2022

Decisão: O Tribunal, por unanimidade, **não conheceu da ação direta de inconstitucionalidade**, nos termos do voto da Relatora

Fiscalização decorre da responsabilidade tributária pelo recolhimento



STF - RE 796.376

TEMA - 796 – “A imunidade em relação ao ITBI, prevista no inciso I do § 2º do art. 156 da Constituição Federal, não alcança o valor dos bens que exceder o limite do capital social a ser integralizado”.

A norma não imuniza qualquer incorporação de bens ou direitos ao patrimônio da pessoa jurídica, mas exclusivamente **o pagamento, em bens ou direitos, que o sócio faz para integralização do capital social subscrito.**

Sobre a **diferença do valor dos bens imóveis que superar o capital subscrito a ser integralizado, incidirá a tributação pelo ITBI.**

(o valor que ultrapassou tinha sido registrado como reserva de capital)



STF – Ag.Reg. RE 1.331.382

Imunidade. bem imóvel incorporado ao patrimônio de pessoa jurídica em integralização de capital social. **Controvérsia quanto à atividade preponderante da empresa**. Ofensa reflexa

Moenda Participações Eireli – RS

1. Atividade preponderante dos 3 anos seguintes constituição – recebimento de lucros e dividendos
2. 3 anos seguintes atividade preponderante: lucro de empresa de transporte que tinha receita de +- 94% de atividades imobiliárias de locação de imóveis
3. Circunstância a **afastar a regra de imunidade do ITBI** na integralização de bens ao seu capital social, na forma dos arts. 156, § 2, I, da CF/88 e **37 do CTN**.
4. Impôs multa de 5% e agravou honorários

ADI 2446 - PLANEJAMENTO



STJ – RESP 1.937.821

- ✓ **A BASE DE CÁLCULO DO ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado,**
- ✓ **Não estando vinculada à base de cálculo do IPTU, que nem sequer pode ser utilizada como piso de tributação;**
- ✓ **O valor da transação declarado pelo contribuinte goza da presunção de que é condizente com o valor de mercado,**
- ✓ **Que somente pode ser afastada pelo fisco mediante a regular instauração de processo administrativo próprio (art. 148 do CTN);**
- ✓ **O Município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência por ele estabelecido unilateralmente.**



HIPÓTESE INCIDÊNCIA ITB/ITVI

- ✓ Transmissão da propriedade
- ✓ **Momento da ocorrência: registro do título público no Cartório Imobiliário** – momento da aquisição do direito real
 - **NÃO VALE** promessa de compra e venda, simples contrato de compra e venda, pagamento, não são suficientes – PARA pagar ITBI
 - Juris STF desde Representação de Inconstitucionalidade nº 1.121 (Moreira Alves)
 - NÃO PODE ADMITIR a antecipação - fato gerador presumido – não transfere a propriedade – art 150, § 7º, CF
 - Cessão de Direito Registrada em Cartório - ??
- ✓ **Valor: valor efetivo da transmissão** (NÃO VALOR VENAL – IPTU – NEM VALOR DE MERCADO)



Profª. Dra. MARY ELBE QUEIROZ

maryelbe@queirozadv.com.br

www.queirozadv.com.br

 @mary_elbe

- ✓ Advogada – Sócia de QUEIROZ ADVOGADOS ASSOCIADOS
- ✓ Pós-Doutoramento em Direito Tributário (PT). Doutora em Direito Tributário (PUC/SP) e Mestre em Direito Público (UFPE).
- ✓ Pós-Graduação em Direito Tributário – Universidade de Salamanca - ES e Universidade Austral – AR.
- ✓ Pós-graduação em Neurociência e Comportamento – PUC/RS
- ✓ Pós-graduanda em Psicologia Positiva – PUC/RS
- ✓ Presidente do Instituto Pernambucano de Estudos Tributários – IPET - Recife/PE.
- ✓ Presidente do Conselho de Notáveis do Instituto de Juristas Brasileiras
- ✓ Membro Titular Imortal da Academia Brasileira de Ciências Econômicas, Políticas e Sociais - ANE.
- ✓ Consultora da CNC
- ✓ Coordenadora do curso de pós-graduação do IBET/SP – Recife-PE.
- ✓ Professora de cursos de pós-graduação: IBET/SP.
- ✓ Autora dos livros: Planejamento tributário. *Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza. Do Lançamento Tributário – Execução e Controle. Tributação das Pessoas Jurídicas – Comentários ao Regulamento do Imposto de Renda/1994.*
- ✓ Autora de artigos publicados em revistas e livros e palestrante em congressos e seminários no Brasil e exterior.

