

O ITBI E O ITCD DEVEM SER CALCULADOS DE ACORDO COM O VALOR VENAL

Gustavo Pires Maia da Silva

Advogado Sócio de Homero Costa Advogados

O Imposto de Transmissão de Bens Imóveis ("ITBI") é um tributo municipal, cobrado pelas prefeituras.

O ITBI está previsto no Artigo 156, Inciso II, da Constituição da República de 1988 e nos Artigos 35 a 42 do Código Tributário Nacional ("CTN").

O Artigo 38 do CTN preconiza que a base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos.

O ITBI é imposto sujeito a lançamento por homologação, cabendo ao contribuinte declarar o valor da operação que sofrerá a incidência do tributo.

Identificado pela Fiscalização do Município a incorreção do valor declarado como base de cálculo, deverá instaurar procedimento administrativo fiscal, nos termos do Artigo 148 do CTN.

Cumpra esclarecer que nenhum tributo será instituído, nem aumentado, a não ser por intermédio de lei, com exceção das hipóteses previstas na Constituição Federal. Portanto, a Lei ou Decreto Municipal não pode, em hipótese alguma, extrapolar seu limite regulamentar, convencionando base de cálculo diversa da antevista, sob pena de violação ao princípio da legalidade tributária estrita, previsto no Artigo 150, Inciso I, da CR/88 e no Artigo 97, Inciso II, §1º do Código Tributário Nacional.

Configura afronta ao princípio da segurança jurídica estampado no Artigo 5º "caput", da CF/88 e ao da legalidade estrita previsto nos Artigos 37 e 150 da Carta Magna, caso, no mesmo exercício, o Município adote um valor venal para o cálculo do IPTU e um outro, mais elevado, para o cálculo do ITBI.

Nesse sentido, o Poder Judiciário tem concedido aos contribuintes, decisões favoráveis, determinando que os Municípios apliquem o valor venal do imóvel utilizado para o cálculo do IPTU para efeitos de apuração do ITBI. Não é razoável que um mesmo imóvel apresente valores venais distintos, segundo se trate de lançamento de ITBI ou de IPTU. Temos alguns precedentes importantes no sentido de que os Municípios devem empregar o valor venal do imóvel utilizado para o cálculo do IPTU para efeitos de contagem do ITBI.

A mesma ideia vale para o cálculo do ITCD nas operações que envolvam bens imóveis. Diante de todo o exposto, se algum contribuinte estiver em situação semelhante de cobrança equivocada do ITBI e/ou do ITCD, sem a aplicação pelas Municipalidades ou Estados do valor venal do imóvel, contido na guia de IPTU, restará ao Poder Judiciário a solução.