



ITBI: devolução de valor pago a mais não se aplica para todos os casos; entenda

Normalmente, o ITBI considera o valor venal do imóvel de acordo com a localização do terreno, área e o preço de mercado.

Quem comprou imóvel nos últimos cinco anos, seja residencial, seja comercial, pode ter direito à restituição do valor pago a mais pelo Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), conforme decisão da Primeira Seção do Superior Tribunal de Justiça (STJ).

O colegiado estabeleceu que a base de cálculo do tributo é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, e não o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU).

Antes da decisão, municípios usavam a base de cálculo que fosse maior: IPTU, valor do negócio ou valor venal de referência.

Normalmente, o ITBI considera o valor venal do imóvel de acordo com a localização do terreno, área e o preço de mercado.

Portanto, quem pagou valor a mais - baseado no IPTU - pode ter direito à restituição.

Acontece que, no caso de Fortaleza (CE), essa prática já não acontecia. Em nota, a Secretaria Municipal das Finanças (Sefin) explicou que não utiliza valor de IPTU ou de qualquer pauta fiscal para base de cálculo do ITBI.

"O valor declarado pelo contribuinte, quando compatível com o valor de mercado, já é aceito no cálculo do ITBI. Em caso de divergência do valor de mercado, é possível a revisão administrativa do cálculo", explicou a Sefin.

IPTU ou ITBI

Ainda na decisão do STJ, o ministro Gurgel de Faria apontou que, no IPTU, tributa-se a propriedade, lançando-se de ofício o imposto com base em uma planta genérica de valores aprovada pelo Poder Legislativo local, o qual considera aspectos mais amplos e objetivos, como a localização e a metragem do imóvel.

No caso do ITBI – argumentou –, a base de cálculo deve considerar o valor de mercado do imóvel individualmente determinado, afetado também por fatores como benfeitorias, estado de conservação e as necessidades do comprador e do vendedor, **motivo pelo qual o lançamento desse imposto ocorre, como regra, por meio da declaração do contribuinte, ressalvado ao fisco o direito de revisar a quantia declarada,** mediante procedimento administrativo que garanta o exercício do contraditório e da ampla defesa.

"Cumpre salientar que a planta genérica de valores é estabelecida por lei em sentido estrito, para fins exclusivos de apuração da base de cálculo do IPTU, não podendo ser utilizada como critério objetivo para estabelecer a base de cálculo de outro tributo, o qual, pelo princípio da estrita legalidade, depende de lei específica", complementou o relator.

Base de cálculo do ITBI

Em relação à possibilidade de adoção de valor venal previamente estipulado pelo fisco, Gurgel de Faria explicou que, ao adotar esse mecanismo, a administração tributária estaria fazendo o lançamento de ofício do ITBI, vinculando-o indevidamente a critérios escolhidos de maneira unilateral – os quais apenas mostrariam um valor médio de mercado, tendo em vista que despreza as particularidades do imóvel e da transação que devem constar da declaração prestada pelo contribuinte, que possui presunção de boa-fé.

Ainda de acordo com o magistrado, a adoção do valor prévio como parâmetro para a fixação da base de cálculo do ITBI resultaria na inversão do ônus da prova em desfavor do contribuinte, procedimento que viola o disposto no artigo 148 do CTN.

"Nesse panorama, verifica-se que a base de cálculo do ITBI é o valor venal em condições normais de mercado e, como esse valor não é absoluto, mas relativo, pode sofrer oscilações diante das peculiaridades de cada imóvel, do momento em que realizada a transação e da motivação dos negociantes", concluiu o ministro.

Com informações da assessoria de comunicação do STJ.

<https://www.contabeis.com.br/noticias/51740/itbi-valor-pago-com-base-no-iptu-pode-ser-restituído/>