WILFRIDO AUGUSTO MARQUES
Advogados Associados

Reforma Tributária Regulamentada pelo PLP 108 /2024: ITBI

Dra. Fernanda Foizer S. Furiati
Mestre pelo IBDT - Instituto Brasileiro de Direito Tributário
Especialista pela Escola do Ministério Público do DF
Embaixadora das Mulheres no Tributário em Brasília
Membra Fundadora do Centro de Conciliação Tributária e Aduaneira
Advogada e sócia da Wilfrido Augusto Marques Advogados
Instagram: @fefoizer / @mulheresnotributario/ @ccmt_oficial
Linkedin: Fernanda Foizer
Site: www.wilfrido.com.br

CCMT

MULHERES NO TRIBUTÁRIO

ITBI
Livro III - PLP 108/24 - Art. 194

1. Premissa - FATO GERADOR DO ITBI

Alteração do art. 35 do CTN e Inclui o art. 35-A

Contrato de Cessão x Registro de Imóveis

2. Premissa - BASE DE CÁLCULO DO ITBI

Inclusão do art. 38-A do CTN

Valor Venal = Valor de Mercado x Valor da Declaração

ITBI
Livro III - PLP 108/24 - Art. 194
Altera o art. 35 do CTN - Inclui ser de competência municipal e do Distrito Federal o ITBI

CTN/66	CTN/PÓS-REFORMA TRIBUTÁRIA
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; II - a transmissão, a qualquer título, de direitos reais sobre imóveis, exceto os direitos reais de garantia; III - a cessão de direitos relativos às transmissões referidas nos incisos I e II.	Art. 35. O Imposto sobre a Transmissão *Inter Vivos*, por Ato Oneroso, de Bens Imóveis e de Direitos a Eles Relativos (ITBI), de competência dos Municípios e do Distrito Federal, tem como fato gerador: I - a transmissão *inter vivos*, a qualquer título, por ato oneroso, da propriedade ou do domínio útil de bens imóveis por natureza ou por acessão física, **COMO DEFINIDOS NA LEI CIVIL;** II - a transmissão inter vivos, a qualquer título, por ato oneroso, de direitos reais sobre imóveis, exceto os direitos reais de garantia; III - a cessão inter vivos, por ato oneroso, de direitos relativos às transmissões referidas nos incisos I e II deste caput.
Parágrafo único. Nas transmissões causa mortis, ocorrem tantos fatos geradores distintos quantos sejam os herdeiros ou legatários.	Revogado
	Art. 35-A. Os Municípios e o Distrito Federal **PODEM** prever hipótese de antecipação do pagamento de ITBI, que deve ser opcional para contribuinte, para que o imposto incida na formalização do respectivo título translativo, assim considerados a escritura pública ou documento particular com força de escritura pública.
	Parágrafo único: Na hipótese de que trata o caput deste artigo, os Municípios e o Distrito Federal **PODERÃO APLICAR ALÍQUOTA INFERIOR** àquela incidente no momento do registro do título translativo no Registro de Imóveis.

COMO DEFINIDOS NA LEI CIVIL: REGISTRO??

PODERÃO??
?

EC 132/2023

Princípios:

- simplicidade
- transparência
- justiça tributária
- cooperação
- defesa do meio ambiente

Poderão? Deverão?
Contrato de Cessão x Registro de Imóveis
Discussão do Tema 1124/STF

STF SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL

Institucional | Processos | Repercussão Geral | Jurisprudência | Publicações | Estatística | Comunicação | Informação à Sociedade

Tema

Tema: 1124

Título: Incidência do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) na cessão de direitos de compra e venda, ausente a transferência de propriedade pelo registro imobiliário.

Descrição: Recurso extraordinário em que se discute à luz dos artigos 156, II, da Constituição Federal a possibilidade de incidência do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) sobre cessão de direitos decorrentes de compromissos de compra e venda, ante a alegada irrelevância do registro em cartório de imóveis.

PAULO

EMBDO.(A/S) :DRAUSIO FERREIRA LEMES E OUTRO(A/S)

ADV.(A/S) :JOSE CARLOS FAGONI BARROS

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO LUIZ FUX (RELATOR): Trata-se de embargos de declaração opostos pelo MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, contra acórdão proferido em julgamento do Plenário Virtual desta Suprema Corte, no Tema 1.124 da Repercussão Geral, assim ementado:

> *"RECURSO EXTRAORDINÁRIO COM AGRAVO. TRIBUTÁRIO. MANDADO DE SEGURANÇA. 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. PRECEDENTES. MULTIPLICIDADE DE RECURSOS EXTRAORDINÁRIOS. ENTENDIMENTO CONSOLIDADO NA JURISPRUDÊNCIA DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. CONTROVÉRSIA CONSTITUCIONAL DOTADA DE REPERCUSSÃO GERAL. REAFIRMAÇÃO DA JURISPRUDÊNCIA DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO EXTRAORDINÁRIO DESPROVIDO."* (Doc. 33)

Conceito de Transmissão “inter vivos”

Art. 156, II,

CF II - transmissão "inter vivos", a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição;”

Não seria uma oportunidade de consolidar no CTN?

Art. 110

CTN “A lei tributária não pode alterar a definição, o conteúdo e o alcance de institutos, conceitos e formas de direito privado, utilizados, expressa ou implicitamente, pela Constituição Federal”

Art. 1245

CC “Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.”

Emenda - 47
Deixa expresso: No Registro de Imóveis

PLP 108/2024
00047

SENADO FEDERAL
Gabinete do Senador Eduardo Girão

EMENDA Nº - CAE
(ao PLP 108/2024)

Dê-se nova redação ao *caput* do art. 35-A da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966, como proposto pelo art. 194 do Projeto, nos termos a seguir:

Art. 35-A. Considera-se ocorrido o fato gerador do imposto no momento do registro do título translativo no Registro de Imóveis.

....."

ITBI
Livro III - PLP 108/24 - Art. 194
Incluiu o art. 38-A do CTN - Estabelece regras para o valor venal

Art. 38. A base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos.	Art. 38-A . Considera-se valor venal, para fins do disposto no art. 38 desta Lei, o valor pelo qual o bem ou direito seria negociados à vista, em condições normais de mercado. §1º O valor pelo qual o bem seria negociado à vista, em condições normais de mercado, a que se refere o caput deste artigo, será estimado por meio de critérios técnicos considerando pelo menos um dos seguintes: I – **PREÇOS PRATICADOS NO MERCADO IMOBILIÁRIO**; II – **INFORMAÇÕES PRESTADAS PELOS SERVIÇOS NOTARIAIS, REGISTRAIS E AGENTES FINANCEIROS**; III – **LOCALIZAÇÃO, TIPOLOGIA, DESTINAÇÃO PADRÃO, ÁREA DE TERRENO E CONSTRUÇÃO**, entre outras características do bem imóvel; e IV – **OUTROS PARÂMETROS TÉCNICOS USUALMENTE OBSERVADOS PELA ADMINISTRAÇÕES TRIBUTÁRIA**S.

PREÇOS PRATICADOS DE MERCADO

INFORMAÇÕES NOTARIAIS

LOCALIZAÇÃO

OUTROS PARÂMETROS

Valor Venal????
Valor de Mercado x Valor da Declaração
Discussão do Tema 1.113 STJ

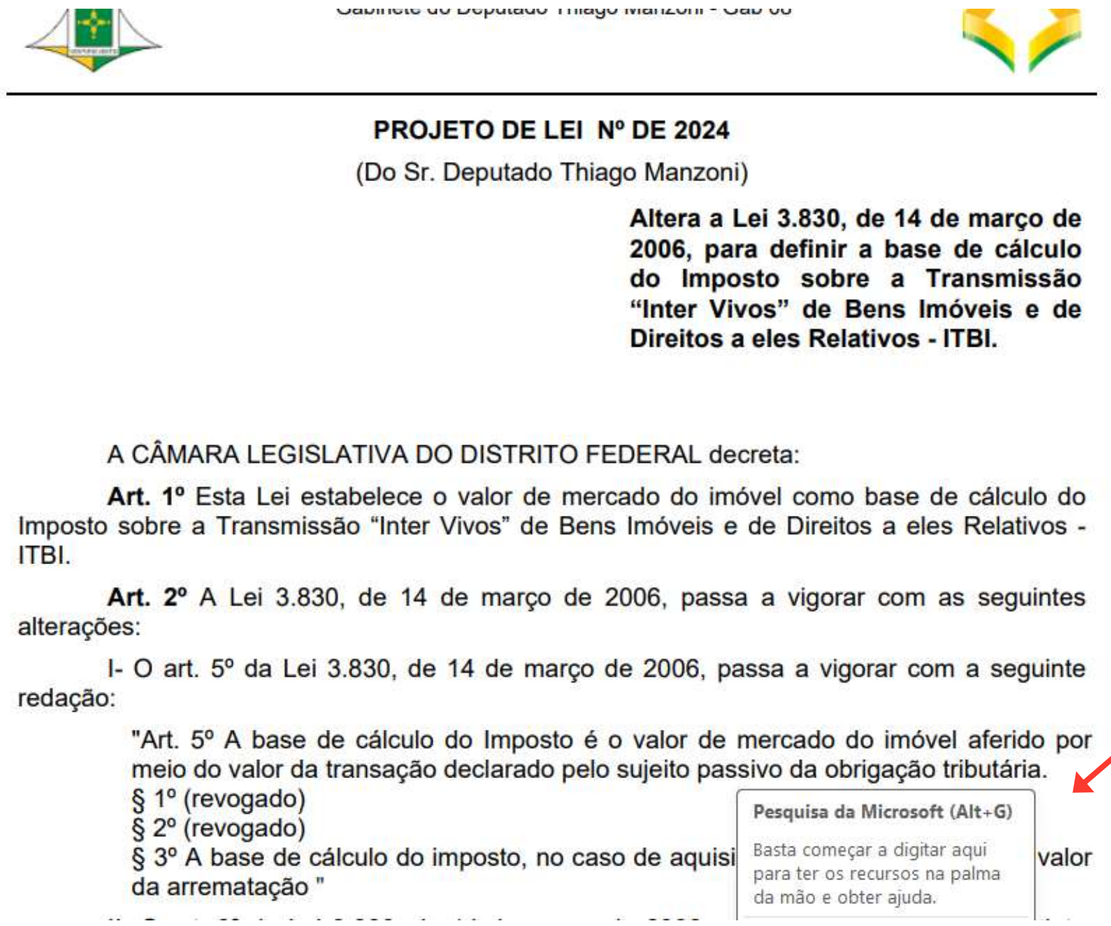
TEMA 1113 STJ

1. Valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado sem considerar o valor do IPTU;
2. Valor declarado pelo contribuinte que somente pode ser afastado com a regular instauração de processo administrativo; e
3. Munícipio não pode arbitrar previamente com valor unilateral.

Documento 1	Assuntos		Selecionar
Tema Repetitivo 1113	**Situação** Acórdão Publicado - RE Pendente	**Órgão julgador** PRIMEIRA SEÇÃO	**Ramo do direito** DIREITO TRIBUTÁRIO
Questão submetida a julgamento	Definir: a) se a base de cálculo do ITBI está vinculada à do IPTU; b) se é legítima a adoção de valor venal de referência previamente fixado pelo fisco municipal como parâmetro para a fixação da base de cálculo do ITBI.		
Tese Firmada	a) 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; b) 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); c) o Município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência por ele estabelecido unilateralmente.		

Distrito Federal Aprovou que é o valor declarado pelo contribuinte para evitar a discussão e o contencioso

5.569 municípios, além do Distrito Federal e de Fernando de Noronha (Distrito Estadual).



Gabinete do Deputado Thiago Manzoni - Cab 06

PROJETO DE LEI Nº DE 2024

(Do Sr. Deputado Thiago Manzoni)

Altera a Lei 3.830, de 14 de março de 2006, para definir a base de cálculo do Imposto sobre a Transmissão "Inter Vivos" de Bens Imóveis e de Direitos a eles Relativos - ITBI.

A CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL decreta:

Art. 1º Esta Lei estabelece o valor de mercado do imóvel como base de cálculo do Imposto sobre a Transmissão "Inter Vivos" de Bens Imóveis e de Direitos a eles Relativos - ITBI.

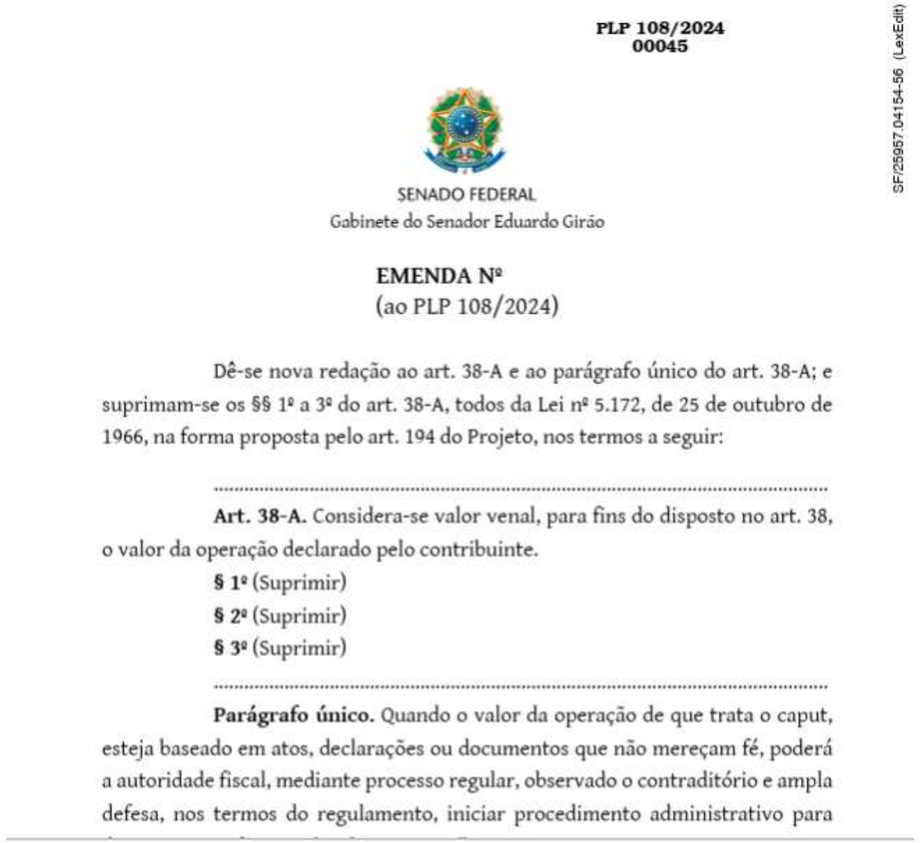
Art. 2º A Lei 3.830, de 14 de março de 2006, passa a vigorar com as seguintes alterações:

I- O art. 5º da Lei 3.830, de 14 de março de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 5º A base de cálculo do Imposto é o valor de mercado do imóvel aferido por meio do valor da transação declarado pelo sujeito passivo da obrigação tributária.
§ 1º (revogado)
§ 2º (revogado)
§ 3º A base de cálculo do imposto, no caso de aquisi valor da arrematação "

Pesquisa da Microsoft (Alt+G)
Basta começar a digitar aqui para ter os recursos na palma da mão e obter ajuda.

Emenda - 45
Deixa expresso: Valor declarado pelo Contribuinte



PLP 108/2024
00045

SF/25957.04154-56 (LexEdit)

SENADO FEDERAL
Gabinete do Senador Eduardo Girão

EMENDA Nº
(ao PLP 108/2024)

Dê-se nova redação ao art. 38-A e ao parágrafo único do art. 38-A; e suprimam-se os §§ 1º a 3º do art. 38-A, todos da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966, na forma proposta pelo art. 194 do Projeto, nos termos a seguir:

.....

Art. 38-A. Considera-se valor venal, para fins do disposto no art. 38, o valor da operação declarado pelo contribuinte.

§ 1º (Suprimir)

§ 2º (Suprimir)

§ 3º (Suprimir)

.....

Parágrafo único. Quando o valor da operação de que trata o caput, esteja baseado em atos, declarações ou documentos que não mereçam fé, poderá a autoridade fiscal, mediante processo regular, observado o contraditório e ampla defesa, nos termos do regulamento, iniciar procedimento administrativo para

WILFRIDO AUGUSTO MARQUES

Advogados Associados

OBRIGADA!

SHIS QL 10, CONJUNTO 08, CASA 20
Brasília - Lago Sul
www.wilfrido.com.br
wilfrido@wilfrido.com.br
(61) 3225-3536