



BRACHER & DINIZ

A D V O G A D O S

O ITBI NA BASE DE CÁLCULO DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO

AUTOR: BERNARDO LEANDRO BRACHER E SILVA, Advogado, Sócio
do Escritório BRACHER & DINIZ ADVOGADOS

O ITBI NA BASE DE CÁLCULO DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO

Um cliente consultou o escritório acerca da possibilidade de se recolher o Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) tendo como base de cálculo o valor venal do terreno, na hipótese de aquisição de apartamento em construção (na planta).

Inicialmente cabe dizer que no momento que ocorre a transmissão da propriedade de imóvel, deve-se recolher o ITBI – que é um tributo de competência municipal.

A legislação de Belo Horizonte/MG estabelece duas maneiras de se calcular o ITBI no caso de imóveis em construção. Resumidamente, são elas: 1) ITBI calculado sobre o valor venal do terreno; 2) ITBI calculado sobre o valor venal do imóvel pronto.

O trecho da Lei Municipal n.º 5.492 de 28/12/1988, que trata do assunto, tem a seguinte redação:

Art. 16 - Na aquisição de imóvel pronto para entrega futura, em construção, a base de cálculo do imposto será o valor venal do imóvel como se pronto estivesse, apurado na forma prevista no art. 5º desta Lei.

§ 1º - No caso de aquisição de terreno, ou sua fração ideal, de imóvel construído ou em construção, deverá o contribuinte comprovar que assumiu o ônus da construção, por conta própria ou de terceiros, mediante a apresentação dos seguintes documentos:

I - contrato particular de promessa de compra e venda do terreno ou de sua fração ideal, com firmas reconhecidas;

II - contrato de prestação de serviços de construção civil, celebrado entre o adquirente e o incorporador ou construtor, com firmas reconhecidas;

III - documentos fiscais ou registros contábeis de compra de serviços e de materiais de construção;

IV - quaisquer outros documentos que, a critério do fisco municipal, possam comprovar que o adquirente assumiu o ônus da construção.

§ 2º - Na hipótese do § 1º deste artigo, a base de cálculo do imposto será o valor venal do terreno acrescido do valor venal da construção existente no momento em que o adquirente comprovar que assumiu o ônus da construção.

Pela análise da legislação descrita acima, pode-se concluir em linhas gerais que:

- a) o ITBI somente pode ter como base de cálculo o valor venal do terreno (acrescido de qualquer edificação existente na época da compra do imóvel) quando a obra for custeada pelos adquirentes do terreno, mesmo quando

O ITBI NA BASE DE CÁLCULO DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO

contratarem um terceiro para executar a obra ou, ainda, quando os adquirentes de um imóvel em construção assumirem o ônus da obra. Significa que o benefício descrito neste item só é cabível se o adquirente assumir a responsabilidade de construir. Para o contribuinte fazer jus à esta base de cálculo, deve comprovar através de vários documentos seu enquadramento nessa hipótese. Exemplo: três amigos compram um terreno e constroem por conta própria um prédio com três apartamentos para morarem;

- b) o ITBI tem como base de cálculo o valor venal do imóvel pronto (dividido pelas unidades – um edifício por exemplo) quando o consumidor adquirir um imóvel em construção de quem irá executar ou está executando a obra, seja por conta própria ou por terceiros, e, após a aquisição, a obra continuar sendo de responsabilidade de quem vendeu a unidade ao novo adquirente. Exemplo: João adquire um apartamento “na planta” de uma construtora (que é proprietária do terreno, que fez o projeto, que emprega sua mão de obra, que compra os materiais, etc.), através de pagamentos diluídos ao longo da obra, cuja entrega das chaves está prometida para dezembro de 2014.

Este é inclusive o pacífico entendimento do Tribunal de Justiça sobre a base de cálculo do ITBI de imóveis em construção:

MANDADO DE SEGURANÇA - MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE - ITBI - AQUISIÇÃO DE IMÓVEL PARA ENTREGA FUTURA - BASE DE CÁLCULO - VALOR TOTAL DO BEM, INCLUINDO A CONSTRUÇÃO.

- Na aquisição de imóvel a construir, para entrega futura, a base de cálculo do imposto será o valor venal do bem como se pronto estivesse, por ser esse o valor do bem adquirido no momento da transmissão.

- Recurso não provido. (Apelação Cível 1.0024.11.118179-8/001, Relator(a): Des.(a) Heloisa Combat , 4ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 21/06/2012, publicação da súmula em 26/06/2012);

AGRAVO DE INSTRUMENTO. TRIBUTÁRIO. AÇÃO DECLARATÓRIA. ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. ITBI. BASE DE CÁLCULO. VALOR VENAL DO TERRENO OU VALOR VENAL DO EDIFÍCIO PRONTO. CONSTRUÇÃO POR ADMINISTRAÇÃO. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE AQUISIÇÃO DE FRAÇÃO IDEAL DE TERRENO. INTELIGÊNCIA DO ART. 16, § 1º, I, DA LEI MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE Nº 5.641/88. AUSÊNCIA DOS

O ITBI NA BASE DE CÁLCULO DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO

REQUISITOS AUTORIZADORES DA TUTELA ANTECIPATÓRIA REQUERIDA. Ausente nos autos a prova inequívoca do direito alegado, notadamente a comprovação da afirmada aquisição de fração ideal do terreno para construção por administração e da comprovação de que o ônus da construção tenha sido efetivamente assumido apenas pelos agravantes, e não se descortinando dificuldades no pronto ressarcimento pelo Município de Belo Horizonte de módica quantia judicialmente reconhecida como indevidamente cobrada de seus contribuintes, não há que se falar em ocorrência de situação excepcional autorizadora do deferimento da liminar requerida, conforme autoriza o art. 273 do CPC se cumpridos os requisitos exigidos. (Agravo de Instrumento Cv 1.0024.11.197322-8/001, Relator(a): Des.(a) Peixoto Henriques , 7ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 12/06/2012, publicação da súmula em 22/06/2012);

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL // REEXAME NECESSÁRIO - DIREITO TRIBUTÁRIO - ITBI - CONSTRUÇÃO SOB O REGIME DE ADMINISTRAÇÃO OU "PREÇO DE CUSTO" - GASTOS E DESPESAS DO EMPREENDIMENTO CUSTEADOS INTEGRAL E DIRETAMENTE PELO CONDOMÍNIO - BASE DE CÁLCULO - VALOR VENAL DO IMÓVEL E DA ACESSÃO NO MOMENTO EM QUE O ADQUIRENTE ASSUMIU O ÔNUS DA CONSTRUÇÃO.

1. Na construção por administração ou "a preço de custo", a obra é custeada diretamente pelos proprietários, que contratam os serviços de uma incorporadora apenas para executá-la, mediante remuneração pactuada. 2. Dessa forma, não há de se falar em transferência da acessão física realizada pelo próprio adquirente, devendo a mesma ser excluída da base de cálculo do ITBI. Inteligência das Súmulas 110 e 470 do STF. 3. Apresentados os documentos exigidos pelo §1º do art. 16 da Lei Municipal n. 5.492/88, deve ser adotada como base de cálculo do ITBI o valor venal da construção existente no momento em que o adquirente assumiu o ônus do empreendimento, nos termos do §2º do dispositivo citado. 4. Confirmar a sentença, em reexame necessário. Prejudicado o recurso voluntário. (Apelação Cível 1.0024.11.197316-0/001, Relator(a): Des.(a) Áurea Brasil , 5ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 21/02/2013, publicação da súmula em 26/02/2013).

O ITBI NA BASE DE CÁLCULO DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO

Portanto, aos adquirentes dos apartamentos em construção cabe avaliar qual é a hipótese exata de enquadramento, para que seja feito o recolhimento de ITBI utilizando-se a correta base de cálculo.

INFORMAÇÕES SOBRE O ESCRITÓRIO DO AUTOR

Há 10 anos o escritório Bracher& Diniz Advogados foi fundado com o intuito de propor eficientes soluções jurídicas em diversos ramos do Direito, de modo artesanal e personalíssimo.

Com uma equipe de profissionais especialistas em suas áreas de atuação, focada no atendimento pleno das necessidades de seus clientes e parceiros, a atuação do escritório baseia-se na constante busca por resultados positivos através da aplicação da lei de forma ética, responsável, transparente, objetiva e eficaz.

O constante processo de aprimoramento confere cada vez mais certeza e solidez à missão de apresentar soluções aplicando práticas de gestão jurídica de maneira arrojada e inovadora aos clientes e parceiros, através da advocacia judicial, preventiva e consultiva.

Os serviços jurídicos são desempenhados com excelência nos ramos do Direito Empresarial, Trabalhista, Cível, Imobiliário, Consumerista, Família e Sucessões.

CONTATO

Rua Rio Grande do Norte 1.560, conj. 904 – Savassi – Belo Horizonte/MG

CEP: 30.130-131

contato@abdadvogados.com.br

www.abdadvogados.com.br

(31) 3879-9689

