

O advogado Raphael Medeiros Adada, do GMP&GC Advogados Associados, explica o que muda com o novo cálculo do ITBI, que deve ser analisado em 2024

Uma decisão a ser tomada pelo Supremo Tribunal Federal (STF) relacionada ao Imposto de Transição de Bens Imóveis (ITBI), uma arrecadação municipal, promete movimentar o mercado imobiliário. O tema, que deve ser discutido ainda em 2024, vai tratar da base de cálculo para aplicação do imposto, que deve seguir o valor real de mercado do imóvel e não o valor venal, como era feito de praxe.

Ao comprar uma casa ou um apartamento é necessário pagar o ITBI, um valor que varia entre os municípios, mas que geralmente é de 2% a 3% do valor do imóvel. Atualmente as prefeituras utilizam o valor venal na avaliação de preço, um cálculo próprio e com base no mercado local e, a partir disso, definem o preço por metro quadrado e então é aplicado o percentual do ITBI.

Porém, muitas transações são realizadas com valores inferiores ao valor real, utilizando-se o valor venal, que na maioria das vezes encontra-se defasado em relação à transação propriamente dita. Assim, apesar da guia do imposto requerer que o cálculo siga o direcionamento do município, o Judiciário foi acionado para resolver o imbróglio e parametrizar os valores de base de cálculo para fins tributários.

De acordo com o advogado Raphael Medeiros Adada, do GMP&GC Advogados Associados, o valor do ITBI estabelecido pelos municípios é muitas vezes excessivo e o STF pode trazer uma base de cálculo correta e uniforme para o imposto. “A decisão do STF servirá para padronizar essas cobranças e não estar mais unida ao regime de oportunidade e conveniência do administrador público. Atualmente, como não se tem uma parametrização com a correta base de cálculo para computo do imposto, os compradores acabam por declarar valores inferiores ao negociado a fim de burlar o fisco”, afirma.

De tal maneira, a medida beneficiaria tanto o contribuinte, que saberia exatamente o valor a ser pago, quanto o administrador público, uma vez que haverá uma regra objetiva para o cálculo dos valores. Por outro lado, haveria uma majoração da base de cálculo, ou seja, representaria um aumento da carga tributária ao contribuinte.

Adada afirma que o valor venal praticado pelos municípios é defasado e não há uma atualização constante. “Curitiba, por exemplo, reajustou os valores do Imposto Sobre a Propriedade Territorial (IPTU) com base em valores reais dos imóveis, o que representou um aumento significativo nas cobranças. Se os valores venais fossem corrigidos ao longo do tempo essa carga tributária seria progressiva e não representaria um impacto tão expressivo ao contribuinte”, completa. Para o mercado imobiliário, a decisão do STF trará segurança jurídica.

Fonte: P+G Comunicação Integrada, em 23.02.2024