

Tema:
**Neurociência e Inteligência artificial:
As novas interfaces do conhecimento**



**REFORMA TRIBUTÁRIA: IMPACTOS DO PLP 108/2024 SOBRE O MOMENTO
DE INCIDÊNCIA E BASE DE CÁLCULO DO ITBI**

Giuliana LINCON
Gustavo DIB
Maria Luíza BONGIOVANI

RESUMO: O Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), previsto no Art. 156, II da Constituição Federal de 1988, incide sobre a transmissão onerosa de bens imóveis. A Reforma Tributária, por meio do PLP 108/2024, propõe mudanças no momento de incidência e na base de cálculo do ITBI. Tradicionalmente, a cobrança ocorria com o registro da transmissão no cartório. Contudo, o PLP altera esse entendimento ao prever a possibilidade de recolhimento antecipado do imposto na assinatura do contrato de compra e venda. Após discussão na Câmara dos Deputados, ficou estabelecido, por hora, que essa antecipação do ITBI será facultativa, permitindo ao contribuinte optar pelo pagamento no momento da assinatura do contrato ou no registro cartorário definitivo. A nova redação autoriza os municípios a implementar essa possibilidade, conferindo maior flexibilidade na aplicação do tributo. Quanto à base de cálculo, o PLP define que o valor venal será vinculado ao valor de mercado do imóvel, afastando o uso de valores históricos ou de IPTU. Embora o objetivo seja modernizar a legislação, essas mudanças podem gerar controvérsias jurídicas, especialmente quanto à antecipação do fato gerador e a definição do valor de referência.

Palavras-chave: Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI). Reforma Tributária. Base de cálculo. Momento de incidência. Conflito jurídico.

1 INTRODUÇÃO

O Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), é um tributo recolhido pelos municípios, conforme previsto no Art. 156, II, da Constituição Federal. O qual é aplicado sobre a transferência onerosa de bens imóveis e diretos a eles

relacionados, ou seja, quando há um contrato de compra e venda de bem imóvel, para ter transferência esse imposto deve ser pago, por quem compra o imóvel. Assim, o pagamento desse imposto é necessário para que seja exercido o direito real sobre o bem imóvel, sem este o bem não pode ser passado.

Com a Reforma Tributária, conforme PLP (Projeto de Lei Complementar) 108/2024 em seu Art. 190, ocorrerão alterações importantes e significativas sobre o momento de incidência e a base de cálculo do ITBI. Mudanças que trouxeram diferença em relação a Jurisprudência consolidada do Supremo Tribunal de Justiça (STJ) e o Código Civil.

2 ALTERAÇÕES PERTINENTES

Ao explorar as diferenças entre tais entendimentos e as mudanças propostas pela Reforma Tributária, nota-se um grande debate de entendimentos.

Antes do Projeto de Lei Complementar mencionado acima, a origem, o pagamento do ITBI, se dava no momento do registro de transmissão da propriedade, no cartório de bens imóveis. Deste modo, o pagamento do tributo ocorria no momento do registro do bem em cartório, e não apenas com a assinatura do contrato de promessa de compra e venda, posição imposta pelo PLP citado. Ademais, a base de cálculo do imposto era sobre o valor venal do imóvel, conhecido como valor histórico, e não sobre o valor da transmissão, como defendido pela PLP.

2.1 Momento de Incidência

A questão do momento de incidência do ITBI rodeia aspectos complexos que conectam o Direito Tributário e o Direito Civil. O Código Civil de 2002 da Jurisprudência majoritária do STJ estão em correspondência com o entendimento sobre momento de incidência, sendo ele o momento da real transferência do bem por meio do registro em cartório de bens imóveis, com a matrícula alterada do bem, ou seja, com o registro cartorário.

Sem embargo disso, o Art. 190 do PLP 108/24 reforma o texto do Art. 35-A do Código Tributário Nacional com a percepção que o momento da incidência do ITBI é no momento da celebração do ato translativo oneroso, sendo assim no

momento da assinatura do contrato de compra e venda. Portanto, precipitando o momento do pagamento do imposto, *in verbis*:

Art. 190. A Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 – Código Tributário Nacional, passa a vigorar com as seguintes alterações:

Art. 35-A. Considera-se ocorrido o fato gerador do imposto no momento da celebração do ato ou título translativo oneroso do bem imóvel ou do direto real sobre bem imóvel.
(BRASIL,2024)

Conseqüentemente, concepções problemáticas começaram a surgir. O STJ entende que o ITBI incidirá no momento do registro em cartório, mas em outro lado existe a PLP em trâmite com a antecipação desse momento que gera problemas, nos contratos de gaveta por exemplo. Se esse contrato for assinado e com o ITBI pago, mas só depois de ano tornado público, haverá atraso do pagamento do imposto? Desse lado, os contratos com a PLP gerarão um conflito jurídico significativo.

Logo, a Reforma Tributária sugerida pelo Art. 190 do PLP, ao modificar o Art. 35-A do Código Tributário Nacional, apresenta uma importante mudança no tema discutido.

Isto posto, o referido PLP foi discutido pela Câmara dos Deputados em 13/08/2024, onde foi aprovado com algumas ressalvas. No que tange o momento de incidência do tributo, a mudança mais recente foi a definição de que os contribuintes terão a opção, e não a obrigação, de recolher o ITBI antecipadamente, na realização do contrato de compra e venda de um imóvel, e não apenas quando houver a transmissão da propriedade no registro de imóveis.

No relatório divulgado em julho, o artigo 190 propunha a inclusão do artigo 35-A no Código Tributário Nacional (CTN), com o objetivo de estabelecer que o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) poderia ser exigido no momento da formalização do título translativo, que seria compreendido como a escritura pública ou documento equivalente passível de registro no Registro de Imóveis. Não obstante, a redação atual estabelece que os municípios poderão instituir a possibilidade de antecipação do pagamento do ITBI.

Assim, por hora, o recolhimento “antecipado” do tributo como dispunha o PLP deixa de ser obrigatório e, após a discussão na Câmara, passa a ser facultativo ao contribuinte.

2.1.1 Base de cálculo

O Tema 1.113 do STJ define que a base de cálculo do ITBI deve ser feita com base no valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, não estando esta vinculada a base de cálculo do IPTU, esta que inclusive nem pode ser utilizada como piso de tributação. Deste modo, o valor de transação declarado pelo pagante tem a presunção de que condiz com o valor de mercado, tendo esta presunção de veracidade podendo ser erguida pelo fisco mediante instauração de processo administrativo próprio.

Para mais, a nova lei complementar instituiu manifestamente a previsão em que o Poder Executivo Municipal deterá competência outorgada para modificar, atualizar a base de cálculo do imposto. Prática esta considerada, anteriormente, inconstitucional, os municípios alteravam todo ano o valor venal de referência dos imóveis para determinar universalidade a base de cálculo do ITBI, sem autorização legal. Apesar disso, a PLP prevê essa competência dando a elas uma base legal para atualizações quanto a isso.

Portanto, a expressão “valor venal” é problemática é discutível, podendo ser entendida como valor histórico, valor de mercado ou valor da transmissão, gerando um conflito jurídico.

Isto posto, o Art. 38-A da PLP, diz que o valor venal é o valor da referência ou da transmissão, ou seja, ao invés de valores históricos, o valor venal será associado ao valor de mercado acordado na transação específica. *In verbis*:

“Art. 38-A. Considera-se valor venal, para fins do disposto no art. 38, o valor de referência ou o valor da transmissão, o que for maior, do bem imóvel ou dos direitos reais sobre bem imóvel. (BRASIL, 2024).

3 CONCLUSÃO

Portanto, a Proposta de Lei Complementar nº108/2024 tem por propósito solver as ambiguidades legais ligadas ao Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI). Todavia, sob outra concepção, as alterações sugeridas, especialmente quanto ao momento de incidência e à base de cálculo do imposto, podem, trazer mais

incertezas e dificuldades interpretativas. Dado que, a antecipação desses atos abre o entendimento que é considerada a caracterização do fato gerador antes da ocorrência o fato efetivo.

Porém, até então, com a recente votação na Câmara, algumas dessas ambiguidades podem ser resolvidas, especialmente no que se tange o momento de incidência do imposto, vez que a faculdade trazida ao contribuinte diminui, por assim dizer, as incertezas quanto a “antecipação”.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília: Senado, 1988.

CENTRO UNIVERSITÁRIO ANTONIO EUFRÁSIO DE TOLEDO DE PRESIDENTE PRUDENTE. **Normalização para Apresentação de Monografias/TC e Artigos Científicos**. 6. ed. Presidente Prudente, 2024, 97p. Disponível em: <https://www.toledoprudente.edu.br/sistemas/imagens/documentosOficiais/4/Manual-de-Normalizacao--2024.pdf>. Acesso em: 03 jun. 2024.

BRASIL. **Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1996. Código Tributário Nacional**. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/15172compilado.htm. Acesso em: 28 ago. 2024.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA (STJ). **ITBI e IPTU: o STJ e os impostos municipais que incidem sobre imóveis – parte 1**. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias/2022/16102022-ITBI-e-IPTU-o-STJ-e-os-impostos-municipas-que-incidem-sobre-imoveis--parte-1.aspx>. Acesso em: 01 set. 2024.

ALMEIDA, Marcelo. **Reforma Tributária: Câmara aprova projeto com mudanças no ITBI e no ITCMD**. Disponível em: <https://www.jota.info/tributos/reforma-tributaria-camara-aprova-projeto-com-mudancas-no-itbi-e-no-itcmd-13082024>. Acesso em: 01 set. 2024.

FERREIRA LIMA POMPEI ADVOGADOS. **Reforma tributária: impactos do PLP 108/2024 sobre o momento de incidência e base de cálculo do ITBI**. Disponível em: <https://ferreiralimapompei.com.br/artigos/reforma-tributaria-impactos-do-plp-108-2024-sobre-o-momento-de-incidencia-e-base-de-calculo-do-itbi/>. Acesso em: 5 set. 2024.

BRASIL. **Projeto de Lei Complementar nº108, de 2024**. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/CCIVIL_03/Projetos/Ato_2023_2026/2024/PLP/plp-108.htm. Acesso em: 26 ago. 2024.