
Falta de conhecimento pode levar o contribuinte a erro

O decreto municipal (de São Paulo) 46.228 de 23 de agosto de 2005 vem recebendo muitas críticas porque, supostamente, poderá aumentar o I.T.B.I. (imposto sobre transmissão de bens imóveis) nas transações imobiliárias. Isso porque teria “regulamentado” a forma de calcular o imposto, criando uma Declaração de Transação Imobiliária, onde o contribuinte deve informar ao fisco municipal a realização da transação e o seu valor.

Nada disso é novidade. Os artigos 35 e seguintes do Código Tributário Nacional já tratam da matéria há quase quarenta anos e, quanto ao fato gerador e à base de cálculo, não ocorreram mudanças importantes.

Ainda nesta semana deve sair uma nova edição do livro “Código Tributário Nacional Comentado”, obra coletiva publicada já em 3ª. edição pela Editora Revista dos Tribunais, onde o Prof. **Odmir Fernandes** comenta o ITBI com muita propriedade e exatidão.

O ilustre autor analisa os vários aspectos desse tributo municipal, registrando que o valor venal, que é a sua base de cálculo, “...corresponde ao preço livremente fixado pelas partes conforme as condições de mercado, da lei da oferta e da procura.” (Obra citada, página 129).

Várias administrações municipais, tanto em São Paulo quanto em todo o País, nunca cuidaram corretamente da administração dos tributos municipais. Cobrar imposto é uma medida antipática e prefeitos e vereadores medíocres (e, infelizmente, os há em grande quantidade) sempre preferiram receber os repasses de verbas federais e estaduais, especialmente a participação nas arrecadações dos impostos estaduais ou federais (ver artigo 158 da C.F.) ou nos tais “fundos” de participação ou incentivos.

Ora, ao determinar que o contribuinte informe a transação imobiliária, o Município nenhuma ilegalidade comete. E, nos termos da Lei de Responsabilidade Fiscal, o executivo municipal não tem o “direito”, mas sim o DEVER de cobrar corretamente os tributos de sua competência.

Na verdade está muito em voga e mesmo sendo considerada “normal” a realização de transações imobiliárias onde se omite o valor real da operação, inserindo-se na escritura um valor qualquer, ao arbítrio das partes, quase sempre próximo do valor “venal” lançado pela Prefeitura.

Venal, como consta de qualquer dicionário, é relativo a venda. Valor venal é, portanto, aquele pelo qual o imóvel foi ou pode ser vendido. Em síntese, é o valor “de mercado”.

Para que se tenha uma idéia das distorções que ocorrem no lançamento dos tributos municipais que se calculam pelo valor venal, no caso o ITBI e o IPTU, basta que se mencione o caso do meu próprio escritório, que a Prefeitura de São Paulo avaliou neste exercício em menos da metade de seu venal, ou valor real de mercado. Estou, portanto, em matéria de IPTU, pagando menos do que deveria.

A realização de escrituras por preços irrealistas, abaixo do valor de mercado, não decorre apenas do interesse em pagar menos ITBI, um imposto até certo ponto suportável. Na verdade, a principal razão

pela qual essa prática vem crescendo, é a grande injustiça que a Receita Federal pratica, não autorizando a correção dos valores de aquisição na declaração de bens do contribuinte.

Aliás, em matéria de injustiça tributária, ninguém supera o fisco federal. Vejam-se a respeito a não correção integral da tabela de retenção na fonte, os limites ridículos para abatimentos de dependentes e educação, a demora na

Restituição do imposto que foi retido na fonte a maior, etc., etc. e etc...

Porque a Receita Federal não autoriza a correção integral dos valores dos bens constantes da declaração de bens, muitas vezes cobra-se imposto de renda sobre um “ganho de capital” inexistente, pela alíquota de 15%, com o que se pratica o mais descarado confisco.

No caso ora em exame, relativo ao ITBI, não está o decreto municipal do prefeito paulistano provocando aumento de imposto, mas apenas tentando corrigir uma distorção.

Claro que as avaliações feitas pela prefeitura para atualizar os valores venais podem estar erradas. Nesse caso, o contribuinte pode e deve pedir a retificação do lançamento, que o decreto e a lei municipal admitem e que, aliás, já existe no artigo 148 do Código Tributário Nacional, desde 1966 e que já existia na legislação vigente antes mesmo do Código.

Não há, portanto, aumento de tributo no decreto municipal. As reclamações legítimas dos contribuintes devem ser feitas e se a prefeitura não corrigir possíveis distorções, a Justiça se acionada o fará.

O que não podemos – os tributaristas inclusive – é tentar combater, sem base técnica e legal, um decreto que, ainda que mal redigido, não faz aumento de tributo, mas apenas regula a forma de sua cobrança.

O contribuinte do ITBI, assim como o do IPTU, não pode criticar a cobrança atualizada desses impostos. E não possuem qualquer suposto “direito adquirido” porque em anos anteriores a prefeitura fez lançamento a menor. Aliás, poderá a Prefeitura cobrar diferenças do ITBI nos casos em que ficar comprovada a transação por valor abaixo da realidade, sempre que isso representar um “sub faturamento”.

Não podemos transformar uma discussão técnica em questão ideológica. Quem assim agir perderá a causa, gastará dinheiro inutilmente com advogados, custas judiciais e perícias e no final não resolverá o seu problema...

Date Created

27/09/2005