

Tributaristas explicam quando se deve pagar imposto com imóvel

O contribuinte que até 2015 não tinha dinheiro, mas possuía imóveis e devia tributos federais, estava numa situação ruim. Possivelmente o bem seria penhorado, iria a leilão e seria vendido por 60% do seu valor real para abater a dívida com a União. Mas em 2016 a legislação e, conseqüentemente, a situação mudou: uma nova lei permite que a pessoa dê seu imóvel como pagamento, sendo que ele será avaliado pelo Ministério da Fazenda quanto ao interesse e ao valor, mas a expectativa é que a avaliação seja com preços compatíveis aos de mercado.

O Código Tributário Nacional, no inciso XI do artigo 156 já permitia o pagamento de tributos federais, ou dação, com bens imóveis como forma de extinção do crédito. No entanto, exigia uma norma específica para regulamentar o procedimento, o que não tinha sido feito. Por isso foi editada a [Lei 13.259/2016](#) (conversão da Medida Provisória 692/2015), posteriormente alterada pela Medida Provisória 719/2016.

A lei regulamentou e permitiu a dação de bens imóveis para quitação de tributos, ainda que, neste primeiro momento, restringindo aos débitos inscritos em dívida ativa. O texto é claro em vetar a prática quanto a dívidas referentes ao Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte, conhecido como Simples Nacional.

Pessoas físicas e jurídicas podem utilizar o novo método de pagamento de tributos. Tributaristas apontam que a transferência de imóvel para a União pode ser uma boa opção para resolver a dívida tributária, pois pode representar a preservação do fluxo de caixa da empresa.

Quanto ao contribuinte, ressaltam que o grande benefício é que em vez de terem seus bens imóveis arrematados em leilão por preços pequenos (em regra, até 60% do valor do imóvel) para abater suas dívidas, poderão utilizar o valor de mercado do bem para realizar o pagamento da dívida.

Baixa liquidez

Com a nova opção para quitar a dívida, os advogados passaram a ter maior margem de manobra para orientar seus clientes. **Leandro Lucon**, tributarista sócio do Finocchio & Ustra Sociedade de Advogados, vê no cenário atual da economia um possível bom momento para quem tem imóvel e quer ficar quitar dívidas com a União.

“Muitas pessoas, físicas e jurídicas, ao longo dos anos, adquiriram inúmeros imóveis, os quais sofreram forte valorização – muito acima da inflação –, mas que, atualmente, pela crise econômica brasileira, estão com baixa liquidez e, assim, vender tal propriedade torna-se uma tarefa muito difícil, quiza, impossível dependendo do tamanho e valor do bem. Portanto, quando um contribuinte, proprietário de imóvel e com débitos inscritos em dívida ativa da União, pretende vender a propriedade para quitar os respectivos tributos inscritos em dívida ativa da União (exceto do Simples Nacional), recomenda-se a utilização do instituto da dação em pagamento de bem imóvel para quitação”, afirmou o advogado em entrevista à revista eletrônica **Consultor Jurídico**.

Além disso, Lucon recomenda a utilização da dação aos contribuintes que estão no meio de discussões

judiciais com penhora de faturamento, cuja penhora inviabiliza a continuidade da atividade da empresa ou, ainda, em processos judiciais que bens essenciais à empresa serão encaminhados à hasta pública.

Estados e municípios

Os especialistas apontam que a nova lei vale apenas para dívidas na esfera federal, sendo que nos âmbitos estaduais e municipais falta regulação. **Verônica Sprangim**, sócia da Duarte Garcia, Caselli Guimarães e Terra Advogados, explica que a Lei 13.259 trata especificadamente de créditos inscritos na dívida ativa da União. Ou seja, vale apenas para dívidas federais assim qualificadas.

“Os demais entes tributantes, estados e municípios, poderão legislar no exercício de sua própria competência constitucional para admitir a dação em pagamento relativamente a seus créditos decorrentes dos tributos de sua competência”, diz Verônica.

Respectivamente sócio e advogada associada do Chiarottino e Nicoletti Advogados, **Marcello Maurício dos Santos** e **Giselda Félix de Lima** explicam que a lei autoriza União, estados, Distrito Federal e Municípios a utilizarem o mecanismo. “O artigo 4.º da Lei 13.259/2016, com alteração pela MP 719/2016, disciplina a dação em pagamento apenas em relação à extinção do crédito tributário no âmbito federal, de forma que cada ente federativo, de acordo com sua respectiva competência, deverá editar lei específica no sentido de implementar essa medida”, analisaram, em resposta elaborada em conjunto e enviada por e-mail à **ConJur**.

Quitação de parcelamento

Um ponto que ainda não é consenso é a possibilidade de quitar parcelamentos já em curso com a dação. Para Borges Costa e Matta Rivitti não há quanto a isso nenhum tipo de vedação na legislação. “Porém, cabe verificar se esse ponto porventura será objeto de regulamentação futura por parte das autoridades administrativas competentes, bem como avaliar as normas que regem o parcelamento adotado que esteja em curso”, dizem.

Já para Maurício dos Santos e Giselda Félix, em tese, isso não é possível. “Isso porque o débito tributário parcelado está com sua exigibilidade suspensa, nos termos do artigo 151, inciso VI, do Código Tributário Nacional. Para efetuar a quitação do parcelamento com a dação em pagamento em bens imóveis, o contribuinte teria que romper o parcelamento, o que pode não ser conveniente, em razão da perda, em muitos casos, correspondentes à redução da multa e juros sobre o tributo parcelado”, explicam.

Para **Marcos Meira**, sócio do Meira Advogados Associados e Consultoria, depende se o parcelamento em curso envolve algum tipo de desconto dado pela União ao contribuinte. “Se o parcelamento for dessa natureza, com renúncia fiscal, não será possível extingui-lo com a dação de bem imóvel do contribuinte ou responsável tributário interessado, porque a lei não permite “desconto de qualquer natureza. Por outro lado, se no parcelamento não ocorreu remissão de parte do crédito tributário, ou seja, se o parcelamento apenas facultou ao contribuinte ou responsável o pagamento do crédito tributário em atraso em parcelas periódicas e sucessivas, sem qualquer desconto, não vejo qualquer incompatibilidade, sendo possível, nesse caso, a quitação da dívida por meio da dação de bem imóvel”, ponderou.

Quando usar

A **ConJur** perguntou a tributaristas em qual situação eles recomendariam que seus clientes usassem imóveis para pagar dívidas de tributos com a União. Veja as respostas:

Verônica Sprangim, sócia da Duarte Garcia, Caselli Guimarães e Terra Advogados:

Nós recomendamos a dação em pagamento em casos que não há chance de êxito da discussão sobre o crédito tributário e o contribuinte tem imóvel com alguma limitação administrativa ou ambiental, que diminui a sua exploração econômica ou mesmo, quando esta seja a única alternativa para saldar o crédito. A recomendação também é oportuna quando o contribuinte necessita de CND e não tem ativos com liquidez para saldar o débito e o imóvel está ocioso. Enfim, em qualquer hipótese o que prevalece é o interesse do contribuinte em liquidar o débito. No âmbito municipal, também costumamos recomendar quando há ocupação por terceiros do imóvel ou limitação ambiental ou administrativa, ou, ainda, quando o débito que está sendo objeto de incidência de tributos incide sobre o próprio imóvel, tais como IPTU, Taxa de lixo, etc.

Daniel Borges Costa e José Carlos da Matta Rivitti, sócios do Rivitti e Dias Advogados:

A recomendação para uso da dação em pagamento de bens imóveis é voltada para aqueles contribuintes que pretendam liquidar débitos inscritos em Dívida Ativa da União, que tenham pouca possibilidade de discussão judicial (devendo ocorrer a desistência da respectiva ação), por meio do oferecimento de bem imóvel livre e desembaraçado, evitando, com isso, o desembolso de valores que pode comprometer a sua situação financeira, além de oportunizar a entregar do bem à União por um valor justo, evitando que este venha a ser penhorado em ação executiva e arrematado em hasta pública por um valor muito inferior ao de mercado. Ainda, em razão da liquidez conferida aos ativos imobiliários para solucionar situações de inadimplência fiscal, estaria viabilizada a obtenção de certidões de regularidade fiscal e o direcionamento dos recursos existentes para as atividades empresarias.

Igor Mauler Santiago, sócio da banca Sacha Calmon – Misabel Derzi Consultores e Advogados:

Quando reconheçam a procedência da dívida e não tenham liquidez para pagá-la ou obtenham uma avaliação considerada favorável do imóvel.

Marcos Meira, sócio do M Meira Advogados Associados e Consultoria

Para contribuinte sem liquidez e com necessidade de imediata quitação de crédito tributário para obtenção de certidão de regularidade fiscal; contribuinte que necessita se antecipar à propositura da execução fiscal, liberando a emissão de certidão negativa; contribuinte que já não dispõe de ação contra a Fazenda Pública, já que a dação em pagamento de bens imóveis pressupõe a desistência do processo e a renúncia do direito sobre o qual se funda a demanda judicial; contribuinte que tenha imóvel penhorado, ou na iminência de sê-lo, deverá valer-se da dação em pagamento desse bem, que será avaliado a preço de mercado, evitando-se, assim, que o patrimônio do contribuinte seja levado à hasta pública e arrematado por valor inferior.

Marcello Maurício dos Santos e Giselda Félix de Lima, sócio e advogada associada do Chiarottino e Nicoletti Advogados:

Naquelas situações em que não existe uma perspectiva para que o bem imóvel possa ser convertido em caixa para a empresa, através de uma venda a terceiros, por exemplo.

Fábio Lunardini, tributarista do Peixoto & Cury Advogados:

Para as pessoas físicas e jurídicas com dificuldades de caixa, pode ser uma alternativa atraente para a liquidação de débitos, malgrado dificuldades como a subjetividade da avaliação, por exemplo.

Date Created

24/07/2016