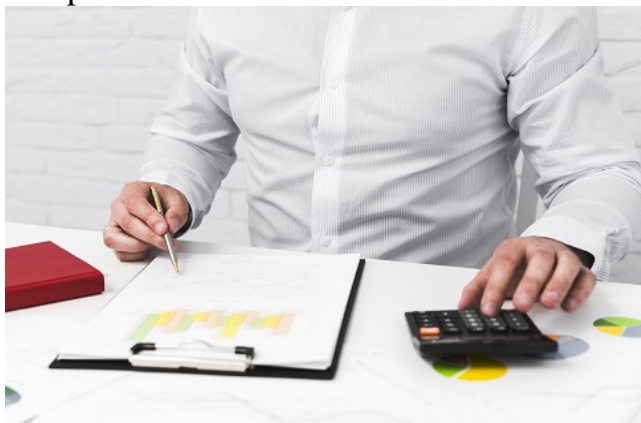


ITBI deve ser calculado com base em valor da transação, diz TJ-DF

O valor da transação declarado pelo contribuinte goza da presunção de que é condizente com o valor de mercado, que somente pode ser afastada pelo Fisco mediante a regular instauração de processo administrativo próprio. Dessa forma, o município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência por ele estabelecido unilateralmente.

Freepik



Freepik ITBI deve ser calculado com base em valor da transação e não em decisão do Fisco, diz TJ-DF

Com esse entendimento, a 6ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal determinou a adoção, como base de cálculo do ITBI, do valor da transação, e não a quantia fixada unilateralmente pelo Fisco, além da restituição do valor pago a mais pelo contribuinte.

De acordo com os autos, a empresa autora adquiriu um terreno em Brasília por R\$ 21 milhões, mas a cobrança do ITBI pelo Fisco do Distrito Federal foi feita sobre o valor de R\$ 34 milhões. A empresa acionou o Judiciário em busca do ressarcimento do valor pago a mais. O pedido foi julgado improcedente em primeiro grau.

Mas, por unanimidade, o TJ-DF reformou a sentença. O relator do recurso, desembargador Esdras Neves, disse que, no julgamento no REsp 1.937.821, sob o rito dos recursos repetitivos, o Superior Tribunal de Justiça fixou as seguintes teses quanto à base de cálculo do imposto (Tema 1.113):

“A base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, não estando vinculada à base de cálculo do IPTU, que nem sequer pode ser utilizada como piso de tributação; o valor da transação declarado pelo contribuinte goza da presunção de que é condizente com o valor de mercado, que somente pode ser afastada pelo fisco mediante a regular instauração de processo administrativo próprio (artigo 148 do CTN); o município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência por ele estabelecido unilateralmente.”

Assim, afirmou Neves, nos termos do julgado, a base de cálculo do tributo deve ser o valor da transação, que goza de presunção de que é condizente com o valor de mercado. Tal presunção só pode ser afastada mediante processo administrativo próprio, nos termos do artigo 148, do Código Tributário Nacional



, o que não ocorreu na hipótese dos autos.

“O apelado não instaurou o procedimento administrativo para afastar a presunção que paira sobre o valor da transação. Ao contrário, defendeu que cabe ao contribuinte impugnar o valor lançado pela administração tributária, o que colide com as teses firmadas pelo STJ. A apelante formulou pedido administrativo de revisão da base de cálculo do imposto, citando os artigos 38 e 148, do CTN, e decisões do STJ. O apelado indeferiu o pedido”, disse.

O relator afirmou que cabe ao Fisco demonstrar, mediante instauração de procedimento administrativo, assegurado o contraditório, que o valor da transação seria incompatível com o valor de mercado: “Conheço do recurso e a ele dou provimento para, reformando a r. sentença julgar procedente o pedido para adotar como base de cálculo do ITBI o valor da transação e determinar a restituição do valor pago em excesso.”

O contribuinte é representado pela advogada **Ana Carolina Osório**. "O Distrito Federal se aproveita do estado de necessidade do adquirente, que precisa levar a registro o instrumento de compra e venda (que por sua vez depende do pagamento do ITBI), e muitas vezes exige o pagamento do imposto sobre quantias que se distanciam dos valores de mercado", disse.

No caso em questão, Osório destacou a exigência de pagamento do ITBI sobre 65% acima do valor da transação e disse que, "felizmente", foi reconhecida a ilegalidade da cobrança e assegurado ao contribuinte a restituição do valor pago em excesso.

Processo 0712164-61.2022.8.07.0018

Autores: Redação Conjur