
Valor venal do imóvel deve ser a base para cobrança de ITBI

O cálculo da base para a cobrança do Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) deve ser o valor venal do imóvel, ficando vedada a estipulação, por parte do Estado, de qualquer quantia utilizada como referência sem a participação do sujeito passivo — no caso, o proprietário.

Freepik



Valor de compra do imóvel deve ser utilizado para cálculo do ITBI
Freepik

Com essa fundamentação, o juiz Jerry Adriane Teixeira, do 2º Juizado Especial da Fazenda Pública do Distrito Federal, condenou o governo do DF a ressarcir em R\$ 15.281,02 uma empresa que adquiriu 32 lotes, cada um com valor de R\$ 165.303. Apesar desse valor venal de compra, o DF atribuiu à base de cálculo do ITBI números distintos para cada um dos lotes, que variam entre R\$ 166 mil e R\$ 263 mil.

"Ocorre que, em caso de discordância do valor da venda declarada pelo contribuinte, deve a administração instaurar processo administrativo com fim de arbitrar o valor devido, nos termos do que determina o artigo 148 do CTN", escreveu o juiz.

"O Superior Tribunal de Justiça estabeleceu entendimento de que a administração pública não pode definir unilateralmente a base de cálculo do ITBI com respaldo em um valor de referência estabelecido sem a participação do sujeito passivo."

O magistrado ainda argumentou que, segundo a jurisprudência do STJ, "o valor da transação é o correto para indicar a incidência do referido imposto, conforme declarado pelo próprio contribuinte, ficando reservado ao Fisco, caso assim entenda, o direito de questionar o valor informado".

A empresa que será ressarcida foi representada pela advogada **Ana Carolina Osório**, especialista em Direito Imobiliário e membro da Comissão de Direito Imobiliário e Urbanístico da OAB-DF.

"A exigência de ITBI sobre valor diverso daquele declarado pelas partes em contrato representa manobra usada pelo DF e municípios para aumentar ilegalmente a arrecadação. Felizmente o Poder Judiciário tem reconhecido a ilegalidade e assegurado aos contribuintes o ressarcimento do valor pago em excesso", diz a advogada sobre a decisão.



Clique [aqui](#) para ler a decisão
Processo 0713133-48.2023.8.07.0016

Date Created
28/06/2023