

COBRANÇA DE ITBI REFERENTE À DIFERENÇA DE CAPITAL SUBSCRITO E VALOR DAS AVALIAÇÕES

RAMIRO CÉSAR DE PAULA BARROSO
Secretário de Finanças e Planejamento de Eusébio



ESTA APRESENTAÇÃO

- Constituição Federal
- Código Tributário Nacional
- Código Tributário de Eusébio
- CTM Eusébio - Proposta
- Município de São João Batista/SC
- Simulação
- Reflexões

CONSTITUIÇÃO FEDERAL

Competências e não incidência

CONSTITUIÇÃO FEDERAL

Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre:

I – (...)

II - transmissão "inter vivos", a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição;

(...)

CONSTITUIÇÃO FEDERAL

Art. 156 (...)

§ 2º O imposto previsto no inciso II:

I - **não incide sobre** a transmissão de bens ou direitos **incorporados** ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital, nem sobre a transmissão de bens ou direitos decorrente de fusão, **incorporação**, cisão ou extinção de pessoa jurídica, salvo se, nesses casos, a atividade preponderante do adquirente for a compra e venda desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil;

CÓDIGO TRIBUTÁRIO NACIONAL

Competências e não incidência

CÓDIGO TRIBUTÁRIO NACIONAL

Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a eles Relativos

Art. 35. O imposto, de competência dos Estados, sobre a transmissão de bens imóveis e de direitos a eles relativos tem como fato gerador:

I - a transmissão, a qualquer título, da propriedade ou do domínio útil de bens imóveis por natureza ou por acessão física, como definidos na lei civil;

II - a transmissão, a qualquer título, de direitos reais sobre imóveis, exceto os direitos reais de garantia;

(...)

CÓDIGO TRIBUTÁRIO NACIONAL

(...)

Art. 36. Ressalvado o disposto no artigo seguinte, o imposto **não incide** sobre a transmissão dos bens ou direitos referidos no artigo anterior:

I - quando efetuada para sua incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica em pagamento de capital nela subscrito;

II - quando decorrente da incorporação ou da fusão de uma pessoa jurídica por outra ou com outra.

Parágrafo único. O imposto não incide sobre a transmissão aos mesmos alienantes, dos bens e direitos adquiridos na forma do inciso I deste artigo, em decorrência da sua desincorporação do patrimônio da pessoa jurídica a que foram conferidos.

CÓDIGO TRIBUTÁRIO NACIONAL

(...)

Art. 37. O disposto no artigo anterior não se aplica quando a pessoa jurídica adquirente tenha como atividade **preponderante** a venda ou locação de propriedade imobiliária ou a cessão de direitos relativos à sua aquisição.

§ 1º Considera-se caracterizada a atividade **preponderante** referida neste artigo quando mais de 50% (cinquenta por cento) da receita operacional da pessoa jurídica adquirente, nos 2 (dois) anos anteriores e nos 2 (dois) anos subseqüentes à aquisição, decorrer de transações mencionadas neste artigo.

§ 2º Se a pessoa jurídica adquirente iniciar suas atividades após a aquisição, ou menos de 2 (dois) anos antes dela, apurar-se-á a preponderância referida no parágrafo anterior levando em conta os 3 (três) primeiros anos seguintes à data da aquisição.

§ 3º Verificada a preponderância referida neste artigo, tornar-se-á devido o imposto, nos termos da lei vigente à data da aquisição, sobre o valor do bem ou direito nessa data.

§ 4º O disposto neste artigo não se aplica à transmissão de bens ou direitos, quando realizada em conjunto com a da totalidade do patrimônio da pessoa jurídica alienante.

CÓDIGO TRIBUTÁRIO DE EUSÉBIO

Lei nº 614, de 23 de dezembro de 2005.

CÓDIGO TRIBUTÁRIO DE EUSÉBIO

Art. 36. O imposto não incide sobre a transmissão de bens e direitos, quando:

I - realizado para incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica em pagamento de capital nela subscrito;

II - decorrente de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoas jurídicas.

§ 1º O disposto neste artigo não se aplica quando a pessoa jurídica adquirente tiver como atividade preponderante a compra e venda de bens imóveis e seus direitos reais, a locação de bens imóveis.

§ 2º Considera-se caracterizada a atividade preponderante, quando mais de 50% (cinquenta por cento) da receita operacional da pessoa jurídica adquirente, decorrer das transações mencionadas no parágrafo anterior.

§ 3º O disposto no parágrafo primeiro não se aplica à transmissão de bens ou direitos, quando realizada em conjunto com a totalidade do patrimônio da pessoa jurídica alienante.

**CÓDIGO
TRIBUTÁRIO DE
EUSÉBIO**

PROPOSTA

CÓDIGO TRIBUTÁRIO DE EUSÉBIO - PROPOSTA

Art. 154. Equipara-se à transmissão de bens imóveis, para efeitos tributários:

I - a permuta de bens imóveis por bens e direitos de qualquer natureza;

II - a transação em que seja reconhecido direito que implique transmissão de imóvel ou de direitos a ele relativos;

III - o excesso de valor decorrente da avaliação realizada pela administração tributária e o constante do documento de incorporação nas transmissões de imóvel ou direitos a que se refere o art. 155, deste Código.

Art. 155. O imposto não incide sobre a transmissão dos bens ou direitos a que se refere a Seção anterior, quando:

I - realizada para incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica, em pagamento de capital nela inscrito;

(...)

CÓDIGO TRIBUTÁRIO DE EUSÉBIO - PROPOSTA

Art. 158. A base de cálculo do ITBI é o valor de mercado dos imóveis objeto da transação e dos bens ou direitos transmitidos, apurados pela administração tributária na data do efetivo recolhimento, podendo ser utilizados:

I - avaliação administrativa realizada com base no mercado imobiliário local;

(...)

§ 1º Nos seguintes casos especiais, a base de cálculo será:

(...)

IV - no excesso de valor a que se refere o inciso III do art. 154, a diferença entre o valor constante da avaliação realizada pelo Fisco e aquele utilizado para a transmissão do imóvel ou direitos, conforme o art. 155, deste Código;

(...)

**MUNICÍPIO DE
SÃO JOÃO
BATISTA - SC**

Recurso Extraordinário nº 796.376/SC

MUNICÍPIO DE SÃO JOÃO BATISTA - SC

Recurso Extraordinário nº 796.376/SC

O processo revela mandado de segurança impetrado contra ato do Secretário da Fazenda do Município, consistente na negativa de emissão da guia para recolhimento do Imposto de Transmissão Inter Vivos ITBI, referente aos imóveis integralizados ao capital da empresa, com a imunidade total prevista no artigo 156, § 2º, inciso I, da Constituição Federal. **A autoridade administrativa justificou a negativa no fato de o valor total dos imóveis exceder em muito o capital integralizado.** O Juízo implementou a liminar, confirmando-a na sentença, para reconhecer a imunidade e determinar que a autoridade coatora se abstivesse de cobrar o referido tributo.

REPERCUSSÃO GERAL

ACÓRDÃO

TRIBUTÁRIO - ITBI - INCORPORAÇÃO DE IMÓVEIS PARA INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL DE PESSOA JURÍDICA - IMUNIDADE TRIBUTÁRIA (ART. 156, § 2º, INCISO II, DA CF/1988) - VALOR DOS IMÓVEIS SUPERIOR AO DO CAPITAL SOCIAL INTEGRALIZADO E DAS COTAS DOS SÓCIOS RESPECTIVOS - IMUNIDADE QUE ALCANÇA APENAS O LIMITE DO CAPITAL E DAS COTAS INTEGRALIZADAS COM IMÓVEIS - EXCEDENTE SUJEITO À TRIBUTAÇÃO - SENTENÇA REFORMADA.

A imunidade tributária prevista na primeira parte do inciso II do § 2º do art. 156, da Constituição Federal de 1988 impede a incidência do imposto de transmissão de bens imóveis “inter vivos”; somente sobre o valor do imóvel necessário à integralização da cota do capital social. **Vale dizer, sobre o valor do imóvel incorporado que excede o limite do capital social a ser integralizado ou da própria cota do sócio respectivo, haverá incidência do tributo.**

SIMULAÇÃO

Caso hipotético

Formulário nº 3.1 – Declaração de Transmissão Imobiliária

DADOS DO ADQUIRENTE				
Nome/Razão Social			CPF/CNPJ	
Endereço				
Email			Telefone de Contato	
DADOS DO TRANSMITENTE				
Nome/Razão Social			CPF/CNPJ	
Endereço				
Email			Telefone de Contato	
NATUREZA DA TRANSAÇÃO				
DADOS DO IMÓVEL OBJETO DA TRANSAÇÃO				
Inscr. IPTU	Endereço		Loteamento/Condomínio	
Número	Complemento	Quadra	Lote(s)/Casa(s)	Tipo de Imóvel (terreno, casa, apto, etc)
Nº Matrícula	Área do Terreno (m²)	Área Privativa (m²)	Área Comum (m²)	Área Total (m²)
DECLARAÇÃO DE VALORES DA TRANSAÇÃO IMOBILIÁRIA				
% Transmitido	Valor não financiado	Valor financiado (SFH)	Valor TOTAL DECLARADO	
RESPONSÁVEL PELAS INFORMAÇÕES				
Nome			Telefone de contato	
CPF	RG	Data de Emissão	Órgão Expedidor	UF
<p>Declaro, para todos os fins, e sob as penas da lei, que participei, na qualidade de contribuinte ou responsável do imposto sobre Transmissão Inter-vivos de Bens Imóveis, de negócio jurídico que constitui fato gerador deste tributo, estando ciente que, assumo, ainda, a total e irrestrita responsabilidade de declarar que estes atos correspondem à verdade, ficando ainda responsável por fornecer informações que servirão como base para o lançamento do ITBI e que, se este não for pago no prazo estabelecido, ou quando não for apresentado pedido de reavaliação, o crédito tributário será inscrito na Dívida Ativa do Município, para fins de cobrança administrativa e judicial, nos termos da legislação vigente.</p> <p style="text-align: center;">Eusébio, ____ de _____ de _____</p> <p>_____ Assinatura do Adquirente (Firma Reconhecida) Assinatura do Transmitednte (Firma Reconhecida)</p>				
CAMPOS PARA PREENCHIMENTO DA SECRETARIA DE FINANÇAS E PLANEJAMENTO				
Data Recebimento	Nome Funcionário		Assinatura Funcionário	
<small>SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS E PLANEJAMENTO DE EUSÉBIO Coordenadoria de Tributos e Arrecadação Avenida Cicero Sá, 50 – Centro - Eusébio - CE Telefone: (85) 3452.8223 / (85) 3260.1596</small>				

OBS: Constitui crime contra a ordem tributária suprimir ou reduzir tributo mediante declaração falsa às autoridades fazendárias. Pena de reclusão de 2 (dois) a 5 (cinco) anos, e multa (Art. 1º, I, Lei Federal 8.137/90).

Documentos básicos necessários:

- RG ou CNH do Transmitednte e Adquirente (Cópias autenticadas);
- Comprovante de Residência do Transmitednte e Adquirente (Cópias autenticadas);
- Matrícula atualizada do imóvel (Cópias autenticadas);
- Contrato de Compra e Venda ou Minuta do Contrato (Cópias autenticadas);
- Certidão Negativa de Débitos (Secretaria de Finanças e Planejamento de Eusébio);
- Em caso de Pessoa Jurídica: Cartão do CNPJ e Contrato Social (Cópias autenticadas).

MEMORIAL DE CÁLCULO (PARA USO INTERNO DA SECRETARIA DE FINANÇAS E PLANEJAMENTO)

--	--

SIMULAÇÃO

Caso hipotético de integralização de capital (imóvel) no Município de Eusébio.



Imposto Sobre a Transmissão Inter-vivos de Bens Imóveis
Secretaria Municipal de Finanças e Planejamento
Coordenadoria de Tributos e Arrecadação

Formulário nº 3.1 – Declaração de Transmissão Imobiliária

DADOS DO ADQUIRENTE	
Nome/Razão Social Empresa exemplo Ltda.	CPF/CNPJ 12.345.678/0001-10
Endereço Rua Imaginária, nº 999 – Centro, Eusébio/CE	
Email empresaexemplo@exemplo.com	Telefone de Contato (85) 3234-5678
DADOS DO TRANSMITENTE	
Nome/Razão Social José da Silva	CPF/CNPJ 111.111.111-11
Endereço Rua Exemplo, nº 123 – Aldeota, Fortaleza/CE	
Email josedasilva@exemplo.com	Telefone de Contato (85) 3876-5432
NATUREZA DA TRANSAÇÃO	
Integralização de imóvel	

SIMULAÇÃO

Valor declarado do imóvel:

R\$ 300.000,00
(trezentos mil reais) a ser integralizado.

DADOS DO IMÓVEL OBJETO DA TRANSAÇÃO				
Inscr. IPTU 1200122	Endereço Rua A, nº 02 – Centro, Eusébio/CE		Loteamento/Condomínio –	
Número 99	Complemento –	Quadra –	Lote(s)/Casa(s) –	Tipo de Imóvel (terreno, casa, apto, etc) Casa
Nº Matrícula 1200122	Área do Terreno (m²) 1.200 m²	Área Privativa (m²) 250 m²	Área Comum (m²) –	Área Total (m²) 250 m²
DECLARAÇÃO DE VALORES DA TRANSAÇÃO IMOBILIÁRIA				
% Transmitido 100%	Valor não financiado R\$ 300.000,00	Valor financiado (SFH) –	Valor TOTAL DECLARADO R\$ 300.000,00	
RESPONSÁVEL PELAS INFORMAÇÕES				
Nome José da Silva			Telefone de Contato (85) 3876-5432	
CPF 111.111.111-11	RG 1111.1111.11111	Data de Emissão 05/08/1980	Órgão Expedidor SSP	UF CE
Declaro, para todos os fins, e sob as penas da lei, que participei, na qualidade de contribuinte ou responsável do Imposto sobre Transmissão <u>Inter-vivos</u> de Bens Imóveis, de negócio jurídico que constitui fato gerador deste tributo, estando ciente que, assumo, ainda, a total e irrestrita responsabilidade de declarar que estes atos correspondem à verdade, ficando ainda responsável por fornecer informações que servirão como base para o lançamento do ITBI e que, se este não for pago no prazo estabelecido, ou quando não for apresentado pedido de reavaliação, o crédito tributário será inscrito na Dívida Ativa do Município, para fins de cobrança administrativa e judicial, nos termos da legislação vigente.				
Eusébio, 02 de outubro de 2017				
 Assinatura do Adquirente (Firma Reconhecida)		 Assinatura do Transmitedor (Firma Reconhecida)		
CAMPOS PARA PREENCHIMENTO DA SECRETARIA DE FINANÇAS E PLANEJAMENTO				
Data Recb. 02/10/2017	Nome Funcionário Ramiro César de Paula Barroso		Assinatura Funcionário	

SIMULAÇÃO

Memória de Cálculo, do avaliador responsável, indicando o valor de mercado do imóvel e o respectivo valor a ser recolhido a título de ITBI.

MEMORIAL DE CÁLCULO (PARA USO INTERNO DA SECRETARIA DE FINANÇAS E PLANEJAMENTO)

Área do terreno = 1.200 m²

Vr. Terreno (m²) = R\$ 400,00

(VT) Valor do Terreno = R\$ 480.000,00

Área da Edificação = 250,00 m²

Valor da Edificação (m²) = R\$ 1.500,00

(VE) Valor da Edificação = R\$ 375.000,00

Cálculo

Valor total do imóvel = VT + VE

Valor total do imóvel = R\$ 480.000,00 + R\$ 375.000,00

Valor total do imóvel = R\$ 855.000,00

Valor declarado do imóvel (integralizado) = R\$ 300.000,00

Diferença para cálculo de ITBI = R\$ 555.000,00

R\$ 555.000,00 X 2% (alíquota) = R\$ 11.100,00 (ITBI)

REFLEXÃO

Tributação de ISS

REFLEXÕES

 **ESTADÃO**

São Paulo

Doria prevê cobrar imposto sobre Netflix, Spotify e outros serviços online

Governo diz que aumento da carga tributária será 'pequeno' e serve para adequar leis à norma federal

REFLEXÕES

- AIRBNB: Intermediação? Corretagem?
- NETFLIX: ICMS ou ISS?
- UBER: Serviço de transportes?
- E as interpretações do Poder Judiciário?



“SEJA UM EXEMPLO VIVO DO
QUE HÁ DE MELHOR NO SER
HUMANO. SUA CONSCIÊNCIA É
SEU MELHOR GUIA NOS
MOMENTOS DECISIVOS. ‘FAÇA
AOS OUTROS O QUE GOSTARIA
QUE FIZESSEM A VOCÊ’”

- AMANA-KEY



Tel.: (85) 3260-1456



www.eusebio.ce.gov.br
sefin@eusebio.ce.gov.br
ramirobarroso@me.com