

IPTU - Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano

Agenda

- **Breve Histórico**
- **Aspectos Legais**
- **Arrecadação**
- **Competência**
- **Fato Gerador e Hipótese de Incidência**
- **Sujeito passivo**
- **Alíquota**
- **Responsabilidade sucessória**
- **Imunidade e Isenção**

BREVE HISTÓRICO DO TRIBUTO - IPTU

- No sistema tributário brasileiro, o IPTU surge em 1808 com importante papel como fonte arrecadação municipal, inicialmente, denominado de décima urbana”.
- O tributo “décima urbana” foi recebido com esse nome até o ano de 1873, passou a ser nomeado de “imposto sobre prédios”, no ano de 1881 é alterado para “imposto predial”, com a constituição de 1934 além de outorgar aos municípios a competência do imposto retira a incidência sobre imóveis rurais, agora tributados pelos Estados, e utiliza nessa época com o nome de “imposto predial e territorial urbano (IPTU)”.
- A Emenda de nº 5/1961 traz o ITR para competência municipal, mas em 1964 com Emenda de nº 10 a competência passa à União. Já a Emenda de nº 11/1965 muda sutilmente o nome do imposto para “imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana” e que foi adotado pelo Código Tributário Nacional (CTN – Lei nº 5.172/66).
- O primeiro imposto com as características do IPTU não recaía sobre todos os imóveis, mas sobre aqueles considerados habitáveis. Na Constituição de 1891, a incidência do tributo alcançava imóveis urbanos e rurais não edificados, cuja função era desestimular a especulação imobiliária, para que grandes propriedades não ficassem sem cultivo ou edificações.
- A denominação de “décima urbana” foi assim apresentada por que sua alíquota era de 10%, a incidência possuía base variadas, tais como: rendimentos líquidos, quando locados ou de renda presumida por arbitramento, quando de uso do dono; quando se tratava de prédios aforados (com enfiteuse) a base era o foro anual. A arrecadação era de competência do Governo Central, após a independência da coroa portuguesa, os valores eram repassados às províncias, como um espécie de ITR dos dias atuais.
- Por fim, vale lembrar que o IPTU, desde a sua criação, em regra, possui função fiscal, embora também exista a função extrafiscal para cumprimento da função social avaliados concretamente.

Aspectos Legais

- O Imposto subdivide-se em Predial e Territorial.
 - O primeiro trata-se do tributo incidente sobre imóveis construídos,
 - O segundo incide sobre terrenos não edificados. Em regra, a alíquota do Imposto Predial é inferior à do Imposto Territorial, com objetivo de incentivar a utilização concreta do imóvel, conforme será observado no tópico da progressividade do tributo.
- O IPTU encontra-se disciplinado no texto constitucional (art. 156, I), no Código Tributário Nacional (arts. 18; arts. 32 a 34) o Estatuto da Cidade (art. 7º do Lei nº 10.257/2001) e legislações municipais.

Arrecadação

	2009	2010	2011	2012	2013
Total da Receita Tributária	1.078.741,42	1.264.079,05	1.462.572,80	1.574.860,82	1.741.658,31
Tributos do Governo Municipal	58.866,71	69.727,83	80.800,64	90.889,66	100.920,27
ISS	27.341,32	32.754,70	38.378,14	44.386,25	48.180,20
IPTU	15.187,00	17.443,24	19.699,13	21.539,99	24.316,48
ITBI	4.610,01	6.006,68	7.463,99	8.498,20	9.953,75
Contrib. Regime Próprio Prev id. Mun.	4.372,25	5.124,46	5.801,73	6.336,91	7.674,40
Outros Tributos Municipais	7.356,13	8.398,76	9.457,64	10.128,31	10.795,40

Competência:

- A texto legal do Código Tributário Nacional (artigo 32 do CTN) e o disposto Constitucional (artigo 156, I, CF/1988) apresenta o Município como ente político competente para instituir o imposto.
- “Art. 156. Compete aos Municípios
 - instituir impostos sobre:
 - I - propriedade predial e territorial urbana;”
- “Art. 32. O imposto, de competência dos Municípios,
 - sobre a propriedade predial e territorial urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município.”

Fato gerador e Hipótese de incidência

- O nome do imposto, inicialmente, apresenta, genericamente, as hipóteses de incidência e, conseqüentemente, os fatos geradores (“propriedade predial” e “propriedade territorial” em “zona urbana”).
- A ocorrência da hipótese de incidência que é o normativo nascedouro do tributo, se consubstancia no fato gerador tributário.
- Quando se fala em IPTU, o fato gerador se apresenta com a propriedade, o domínio útil ou a posse do bem imóvel (CTN art. 32).
- Portanto, os termos empregados são um norte para entender alguns conceitos do tributo, mas se faz necessário esclarecê-los a seguir:
 - **Elemento material:** É a propriedade predial e territorial urbana.
 - **Elemento Espacial:** trata-se de um imóvel localizado no território urbano municipal.
 - **Elemento Temporal:** o momento da hipótese de incidência é exatamente o dia fixado pelo município, que em regra, é o dia 1º de janeiro de cada ano.

Sujeito passivo da Obrigação tributária

- O sujeito, contribuinte do tributo, segundo o Código Tributário Nacional (artigo 34) “proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título”, portanto faz-se necessário esclarecer a fórmula genérica que a legislação e delimitar seu alcance.
- A lei ao mencionar “proprietário do imóvel” diz aquele que o título de propriedade do imóvel apresenta-se registrado, regularmente, em cartório de registro de imóveis.
- Pode ser elencado como sendo o “contribuinte de direito”, pois à primeira vista é aquele que tem a obrigação tributária, desde que outras situações da legislação não transfiram esta responsabilidade. O Código Civil Brasileiro define a propriedade (art. 1228) e imóvel (art. 79):
- “Art. 1.228: O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.”
- “Art. 79. São bens imóveis o solo e tudo quanto se lhe incorporar natural ou artificialmente.”
 - A lei vai além e apresenta o “titular do domínio útil” como contribuinte que, apesar de não ter o título de propriedade, exerce o domínio útil, ou seja, instituto que transfere a quem exerce não o título de propriedade, mas faculdades de gozar, usar, dispor e reaver a coisa. O domínio útil em casos específicos possui formalização e registro em cartório, por exemplo o usufruto, a enfiteuse (Código Civil de 1916) e o direito de superfície (código Civil de 2002, substituto da enfiteuse).

Sujeito passivo da Obrigação tributária

- Por fim, o “possuidor a qualquer título” é descrito pela lei como sujeito passivo do tributo, pois deve ser entendido, simplificada, como sendo uma ação (comportamento) de um proprietário de fato, e a qualquer título (oneroso ou gratuito). A legislação civil (Código Civil/2002) assim define a posse no artigo 1.196:
- Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade.
- Importante mencionar que o locatário, apesar da situação fática de posse do imóvel, não é contribuinte, pois possui uma relação pessoal com o bem imóvel, uma vez que a lei tributária exige uma relação de direito real. Mas, contratos locatícios, atualmente, atribuem essa responsabilidade ao locatário, que na visão do fisco é desconsiderada, que atua sob o manto da legalidade, pois a legislação tributária não inclui o locatário no posto de contribuinte.
- Por fim, deve se esclarecer o sentido do emprego de “zona urbana” que apresenta conceito nos §§ 1º e 2º do artigo 32 do Código Tributário Nacional, assim disposto:
 - § 1º Para os efeitos deste imposto, entende-se como zona urbana a definida em lei municipal; observado o requisito mínimo da existência de melhoramentos indicados em pelo menos 2 (dois) dos incisos seguintes, construídos ou mantidos pelo Poder Público:
 - I - meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;
 - II - abastecimento de água;
 - III - sistema de esgotos sanitários;
 - IV - rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;
 - V - escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.
 - § 2º A lei municipal pode considerar urbanas as áreas urbanizáveis, ou de expansão urbana, constantes de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, destinados à habitação, à indústria ou ao comércio, mesmo que localizados fora das zonas definidas nos termos do parágrafo anterior.

Base de cálculo

- O IPTU apresenta como base cálculo, no artigo 33 do CTN e na previsão das leis municipais, o valor venal do imóvel.
- Art. 33. A base do cálculo do imposto é o valor venal do imóvel.
- Parágrafo único. Na determinação da base de cálculo, não se considera o valor dos bens móveis mantidos, em caráter permanente ou temporário, no imóvel, para efeito de sua utilização, exploração, aformoseamento ou comodidade.
- Importante trazer a essa conceituação a súmula de nº 160 do Superior Tribunal de Justiça: “É defeso, ao Município, atualizar o IPTU, mediante decreto, em percentual superior ao índice oficial de correção monetária.”

Alíquotas

- A alíquota, como percentual aplicado sobre a base de cálculo, do IPTU possui características importantes, segundo texto constitucional (arts. 156, § 1º, I e II, e 182, § 4), como progressividade da alíquota.
- A progressividade, no conceito do direito tributário, é aquela tributação em que toda vez que se aumenta a base de cálculo a alíquota incidente também é aumentada, cuja função é a correspondência com os princípios da capacidade contributiva e da isonomia.
- No que tange à progressividade do IPTU pode ser fiscal e extrafiscal. A fiscal é a progressividade de função arrecadatória que é fixada em relação à base de cálculo (§ 1º do artigo 145 da CF/1988). Já a progressividade extrafiscal é fundamentada por interesse público, em relação à alíquota, por descumprimento da função social da propriedade imóvel.
- Vale ressaltar que foi a Emenda Constitucional de nº 29/2000 que inseriu no texto da Constituição Federal de 1988, a progressividade fiscal ao IPTU, precisamente no artigo 156, § 1º, I e II.
 - § 1º Sem prejuízo da progressividade no tempo a que se refere o art. 182, § 4º, inciso II, o imposto previsto no inciso I poderá:
 - I – ser progressivo em razão do valor do imóvel; e
 - II – ter alíquotas diferentes de acordo com a localização e o uso do imóvel.
 - O Estatuto da Cidade regulamenta a progressividade no tempo com a natureza extrafiscal, legislação federal que atende o prescrito no art. 182, § 4º da CF/1988.

Responsabilidade sucessória

- O Código Tributário Nacional (CTN) elenca a responsabilidade em relação ao crédito tributário na sucessão, quando se tratar de impostos reais, ou seja, em que os fatos geradores forem a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, conforme texto do artigo 130 do CTN, abaixo:
 - “Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação.
- Parágrafo único. No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço.”

Isenções e Imunidades ao IPTU

- Os municípios competentes para instituir o IPTU, além das imunidades previstas constitucionalmente, criam os casos de isenções e as consequentes regras de concessão em suas legislações do tributo, assim podem ser observadas as mais variadas hipóteses de isenção, podemos citar algumas isenções encontradas:
 - Contribuintes que esteja na situação de Aposentados ou com idade superior a 60 anos;
 - Imóveis, cujo valor venal ou área, estejam classificados na lei como simples ou modestos;
 - Edifícios, casas simples, terrenos, empreendimento comercial e misto.

Exemplos

Tabelas práticas

O cálculo do IPTU de acordo com a legislação acima mencionada envolve o desmembramento do valor venal nas diversas faixas definidas na lei, aplicação dos percentuais de acréscimo e desconto para cada faixa e soma de todos esses resultados parciais. Para facilitar o cálculo do imposto a pagar podem ser utilizadas as tabelas abaixo, nas quais se verifica a faixa de enquadramento do valor venal do imóvel, multiplicando-o pelo fator correspondente e subtraindo-se a parcela indicada. Caso seu imóvel esteja beneficiado por desconto pelo valor venal, conforme descrito acima, aplique o desconto antes de usar a tabela.

Tabela 1 Imóveis utilizados exclusiva ou predominantemente como residência

Faixas de Valor Venal (R\$)	Multiplicar por	Subtrair
Até R\$ 150.000,00	0,007	R\$ 0,00
De R\$ 150.001,00 a R\$ 300.000,00	0,009	R\$ 300,00
De R\$ 300.001,00 a R\$ 600.000,00	0,011	R\$ 900,00
De R\$ 600.001,00 a R\$ 1.200.000,00	0,013	R\$ 2.100,00
Acima de R\$ 1.200.000,00	0,015	R\$ 4.500,00

Tabela 2 Demais imóveis

Faixas de Valor Venal (R\$)	Multiplicar por	Subtrair
Até R\$ 150.000,00	0,011	R\$ 0,00
De R\$ 150.001,00 a R\$ 300.000,00	0,013	R\$ 300,00
De R\$ 300.001,00 a R\$ 600.000,00	0,015	R\$ 900,00
De R\$ 600.001,00 a R\$ 1.200.000,00	0,017	R\$ 2.100,00
Acima de R\$ 1.200.000,00	0,019	R\$ 4.500,00

Corte analisa imunidade tributária recíproca



Por Beatriz Oliven

O Supremo Tribunal Federal (STF) começou a julgar processo que discute se a Petrobras deve pagar o IPTU de uma área portuária da qual é arrendatária no município de Santos (São Paulo). O tema é julgado com repercussão geral e servirá de orientação para os casos em que se discute se sociedade de economia mista que arrenda bem público tem direito à imunidade tributária recíproca. Por enquanto há apenas dois votos, um pela tributação e um contrário. O julgamento foi suspenso por um pedido de vista do ministro Luís Roberto Barroso.

Caso o Supremo decida pela tributação, poderá haver reflexos na formação de preços ou tarifas, conforme afirmou na sessão o advogado da Petrobras, Marcelo Rodrigues de Siqueira. Não foi detalhado o valor da atuação ou a quais anos se refere. A Associação Nacional dos Transportadores Ferroviários (ANTF) é parte interessada na ação. Os municípios têm a pretensão de fazer incidir o imposto municipal sobre estrada de ferro, segundo afirmou na sessão a advogada da ANTF, Misabel Abreu Machado Derzi.

A Petrobras é arrendatária de um imóvel da União no porto de Santos, de responsabilidade da Companhia Docas do Estado de São Paulo (Codesp). No local, armazena petróleo e seus derivados. A empresa alega no processo que, como o IPTU incide sobre a posse, que é de um ente público, deveria se beneficiar da imunidade tributária recíproca, prevista na Constituição Federal que veda a um ente da federação cobrar tributo de outro. Esse não foi, contudo o entendimento do relator, ministro Marco Aurélio, sobre o tema. Em seu voto, afirmou que a Constituição estabelece que sociedades de economia mista e empresas públicas ficam sujeitas ao regime jurídico próprio das companhias privadas, inclusive quanto aos direitos e obrigações civis, comerciais, trabalhistas e tributárias. Assim, não se beneficiariam da imunidade tributária recíproca.

"Reconhecer a imunidade recíproca é verdadeira afronta ao princípio da livre concorrência previsto na Constituição", afirmou. Segundo o relator, o ente público, ao ceder imóvel à sociedade de economia mista, permite que o bem gere riquezas que, posteriormente, serão integradas ao patrimônio da empresa em benefício de seus acionistas. Em seguida, o ministro Edson Fachin votou em sentido contrário. Ele considerou que o IPTU tem como base a propriedade imobiliária que, no caso, é da União, atraindo a incidência da imunidade tributária recíproca. "A jurisprudência do Supremo parece me ser no sentido da aplicação de imunidade tributária recíproca", disse o ministro. O julgamento foi interrompido, na sequência, por um pedido de vista do ministro Luís Roberto Barroso. O município de Santos não apresentou defesa oral durante o julgamento na Corte.

Questões

- Associações esportivas possuem obrigação tributária perante ao IPTU?
- Caso "Allianz Parque": relação jurídica da construção da Arena de futebol Sociedade Esportiva Palmeiras x WTorre.

Referências

- BARRETO, Aires Fernandino. Comentários ao Código Tributário. Coord. Ives Gandra da Silva Martins. São Paulo: Saraiva, 1998. P. 215-218.