

## **STJ decide que base de cálculo do ITBI é desvinculada do IPTU**

A 1ª Seção do Superior Tribunal de Justiça (STJ) decidiu, por unanimidade, que a base de cálculo do ITBI não é vinculada à base de cálculo do IPTU. Além disso, os Ministros definiram que a Administração Pública não pode definir previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em um valor de referência – uma espécie de tabela – estabelecido por ele de modo unilateral.

O ITBI é cobrado quando há transmissão de bens imóveis, ao passo que o IPTU tributa a propriedade de bem imóvel.

Para os Ministros, a base de cálculo do ITBI deve ser definida a partir do valor da transação declarada pelo próprio contribuinte. Isso porque, no caso do ITBI, há um negócio jurídico, um acordo de vontade entre duas partes, e o valor é definido a partir de uma série de variáveis, entre elas estado de conservação, benfeitorias realizadas no imóvel e interesses pessoais do vendedor e do comprador no momento do negócio.

Se o Fisco não concordar com a informação, ele pode questioná-la por meio de processo administrativo com o objetivo de arbitrar o novo valor, conforme procedimento previsto no artigo 148 do Código Tributário Nacional (CTN).

O julgamento ocorreu sob a sistemática de recursos repetitivos, o que significa que o entendimento deverá ser replicado por tribunais de todo o Brasil em casos idênticos.

Dúvidas? A Rosenthal está à disposição para saná-las.