

ASPECTOS GERAIS

- Imposto com finalidade **fiscal**
- Excepcionalmente: **extrafiscal**

CONTRIBUINTES

- =
 - Proprietário
 - Titular do domínio útil
 - Possuidor a qualquer título
 } do imóvel

🔦-NOVIDADE! (EC.116/22)

○ IPTU não incide sobre templos de qualquer culto, ainda que as entidades religiosas imunes sejam apenas **locatárias** do bem imóvel.

BASE DE CÁLCULO

- = Valor venal do imóvel.
- **📢-IMPORTANTE!** Não se considera o valor de **bens móveis** mantidos no imóvel para utilização, exploração, (permanentes ou temporários) aformoseamento ou comodidade

SÚMULA STJ 160: é defeso ao município atualizar a B.C., mediante **decreto**, em percentual **superior** ao índice oficial de **correção monetária**

- Alteração de **B.C.** não está sujeita à **noventena** (as alíquotas estão!)

impostos dos municípios

= IPTU =

LANÇAMENTO

- = de ofício
- O contribuinte é notificado pelo envio do carnê ao seu endereço

FATO GERADOR

- =
 - Propriedade
 - Domínio útil
 - Posse
 } de **imóvel** por **natureza** ou por **acessão física** localizado na zona **urbana** do município

- **Lei municipal** pode considerar urbanas

as áreas { Urbanizáveis
De expansão urbana } constantes

de **loteamentos** aprovados para { Habitação
Indústria
Comércio }

↳ Ainda que **não** tenha os melhoramentos

ZONA URBANA: 🧠-DECORE!

Tem pelo **menos 2** melhoramentos:

- Meio-fio ou calçamento (Com canalização de águas pluviais)
- Abastecimento de água
- Sistema de esgotos
- Rede de iluminação pública (Com ou sem posteamento para iluminação domiciliar)
- Posto de saúde ou Escola primária } a uma distância máxima de **3km** do imóvel utilizado

impostos dos municípios

= IPTU =



ALÍQUOTAS

- Podem ser **progressivas** em função do valor do imóvel (fiscal) ou do tempo (extrafiscal)
- Podem ser **diferentes** de acordo com a **localização** ou **uso** do imóvel.
(facultativa) Residencial, comercial

STF: é **constitucional** a lei municipal que **reduz** o IPTU sobre o imóvel ocupado pela **residência** do proprietário que **não possua** outro.

PROGRESSIVIDADE

PROGRESSIVIDADE EXTRAFISCAL

- Prevista desde a **promulgação** da **CF/88**.
- Progressividade **no tempo**: com base no passar do tempo sem que o proprietário promova o **adequado aproveitamento** do solo (sobre imóveis subutilizados ou não utilizados)
- para ordenar o **pleno desenvolvimento** das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

PROGRESSIVIDADE FISCAL

- Instituída pela **EC 29/00**
(é inconstitucional a instituição de alíquotas progressivas anterior à EC 29/00)
- Progressividade com base no **valor do imóvel** (tem fins arrecadatórios)

STF: é **inconstitucional** a fixação de adicional **progressivo** do IPTU em função do **número de imóveis** do contribuinte

FATO GERADOR

- Transmissão a título **oneroso** de: (inclusive arrematação em hasta pública)
- Bens **imóveis** por **natureza** ou por **acessão física**
- **Direitos reais** sobre bens imóveis (exceto os de garantia)
- **Cessão de direitos** a sua aquisição.
 ↳ **Município competente:** aquele de **situação do bem**.

Não incide sobre as transferências de imóveis **desapropriados** para fins de **reforma agrária**. **IMPORTANTE!**

NÃO INCIDÊNCIA



ATENÇÃO!

O ITBI **não incide** sobre a transmissão de bens e direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em **realização de capital**

- + Transmissão de bens e direitos decorrente de
 - Fusão
 - Incorporação
 - Cisão
 - Extinção
 } de pessoa jurídica

Salvo se a **atividade preponderante** da **adquirente** for:

- Locação de bens imóveis ou
- Arrendamento mercantil
- A **compra e venda** desses bens e direitos

impostos dos municípios = ITBI =

ALÍQUOTAS

- Sujeito aos **princípios**:
 - legalidade
 - anterioridade
 - noventena



SÚMULA STJ 656: é **inconstitucional** a lei que estabelece **alíquotas progressivas** para o ITBI com base no valor venal do imóvel

BASE DE CÁLCULO

- = Valor **venal** do imóvel. (não precisa coincidir com a do IPTU!)

LANÇAMENTO

- = por **declaração**

CONTRIBUENTES

- = Qualquer das **partes** na operação tributada, como dispuser em **lei** (Lei municipal)