

ITBI não precisa estar quitado para registro

18 de novembro de 2016

O Tribunal de Justiça de São Paulo autorizou uma empresa a registrar um novo imóvel apesar dela não ter quitado o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI).

No caso, a companhia participava do Programa de Parcelamento Incentivado (PPI) da Prefeitura de São Paulo e conseguiu incluir o valor do ITBI no programa. Contudo, o cartório não permitiu o registro do imóvel, justificando que só aceitaria se o imposto devido tivesse sido pago em sua totalidade

Para o sócio da Mattos Engelberg Advogados, Gabriel Abujamra Nascimento, que representou a empresa na questão, o juízo abriu um enorme precedente para as empresas. “O ITBI pesa na conta principalmente para terrenos de valor alto. Então é uma economia e um avanço no planejamento tributário fantástico”, conta o advogado.

Nascimento acredita que a decisão não beneficia apenas as grandes empresas, mas vai refletir na vida de todos. “Não precisa nem ser uma grande incorporadora. Por que não parcelar esse imposto se a Prefeitura aceita isso? Estou pagando algo dentro de uma autorização legal do município, e o parcelamento me deixa em uma condição mais favorável. O problema é só meu, o cartório não pode reclamar. O ITBI deve ser exigido depois do registro e não antes”, acrescenta o especialista.

Já o sócio da banca Boccuzzi Advogados Associados, Rogério Pires da Silva, vê a cobrança realizada pelo cartório como o sintoma de uma tendência maior, a de cobranças pouco ortodoxas de impostos pela Fazenda Municipal. Segundo ele, apesar da decisão nesse caso ter sido inédita, há uma vasta jurisprudência no sentido de impedir o fisco de cobrar tributos fora dos meios naturais.

“A Receita tem expedientes legais como a execução fiscal, ela não precisa ir atrás de mecanismos oblíquos para isso. O fisco não pode proibir que o contribuinte que não pagou o ITBI faça a averbação do imóvel”, avalia. A legislação mais importante sobre isso, na opinião do advogado, é a Súmula 547 do Supremo Tribunal Federal (STF). “Não é lícito à autoridade proibir que o contribuinte em débito adquira estampilhas, despache mercadorias nas alfândegas e exerça suas atividades profissionais”, aponta o dispositivo.

Silva conta que por ter a jurisprudência a seu favor, a empresa que for obrigada a pagar tributos por qualquer via que não seja aquela expressamente determinada pela legislação deve entrar na Justiça para se desobrigar ao pagamento. “Isso é o que se chamava no passado de cobrança política. É diferente da cobrança jurídica, que está garantida pela Lei.”

Cobrança antecipada

O sócio do setor Tributário da Siqueira Castro Advogados, Maucir Fregonesi Junior, diz que outro grande problema da cobrança da totalidade do ITBI antes do registro do imóvel é que essa exigência de pagamento surge antes do chamado “fato gerador” do imposto. “Nos termos do Código Civil, a transferência de uma propriedade ocorre do momento do registro. Os cartórios já exigem o ITBI na lavratura da escritura, e isso é uma antecipação do fato gerador.”

Na opinião do especialista, essa antecipação só pode ser realizada se houver autorização por parte de um dispositivo constitucional específico. “No ICMS existe substituição tributária mesmo antes da comercialização do produto, mas isso só é possível porque esse expediente é permitido pela Constituição”, conclui.

Ricardo Bomfim

Fonte: DCI – LEGISLAÇÃO & TRIBUTOS