



EMENDA AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 108, DE 2024.

Institui o Comitê Gestor do Imposto sobre Bens e Serviços - CG-IBS, dispõe sobre o processo administrativo tributário relativo ao lançamento de ofício do Imposto sobre Bens e Serviços - IBS, sobre a distribuição para os entes federativos do produto da arrecadação do IBS, e sobre o Imposto sobre Transmissão Causa mortis e Doação de Quaisquer Bens ou Direitos - ITCMD, e dá outras providências..

EMENDA Nº

Supressão dos artigos 35-A e 38-A inclusos na Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 – Código Tributário Nacional pelo art. 190 do PLP 108/24.

JUSTIFICATIVA

A proposta prevista no art. 190 do PLP 108/24 inclui no Código Tributário Nacional (CTN) o art. 35-A estabelecendo que o momento de ocorrência do fato gerador do ITBI é o da celebração do ato ou título translativo oneroso. Como justificativa para a alteração do CTN, sugere que “é atualizado o nomen juris do imposto para se adequar ao texto constitucional. As disposições referem-se ao momento de ocorrência do fato gerador do ITBI e à sua base de cálculo”. Ademais, inclui o artigo 38-A do CTN remetendo que se considera valor venal, para fins do disposto no art. 38, o “valor de referência” ou o “valor da transmissão”, o que for maior, do bem imóvel ou dos direitos reais sobre bem imóvel.





Primeiramente, a EC nº 132/2023 reformulou o sistema tributário nacional do consumo, mas não alterou qualquer normativa relativa ao ITBI. Dois projetos de lei complementares foram enviados ao Congresso Nacional para regulamentar a reforma tributária, sendo o mais recente, o PLP 108/24, destinado a aspectos administrativos do novo sistema de tributação que inesperadamente propôs alterações no ITBI, supostamente a pedido de “entidades municipais”.

Nesse sentido, Humberto Ávila destaca que “leis complementares exigidas pela Constituição com relação ao IBS e à CBS não são instrumentos para instituir normas gerais de Direito Tributário, mas instrumentos para instituir tributos específicos e regulá-los naquilo que seja pertinente às suas peculiaridades”. Ou seja: já nasceria inconstitucional qualquer dispositivo de lei complementar responsável por regulamentar a EC nº 132 que legislar sobre temática que não lhe compete, sendo caso das alterações propostas ao CTN. Por nítido vício procedimental e formal devem os artigos 35-A e 38-A, incluídos pelo art. 190 ao CTN, serem retirados do PLP 108/24.

Se não fosse suficiente, há vício material em ambos os dispositivos, pois contrariam a jurisprudência consolidada dos Tribunais Superiores sobre os temas.

Em relação ao art. 35-A, a Constituição Federal no artigo 156, inciso II prevê que o ITBI só pode incidir sobre a “transmissão intervivos, 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”. O artigo 110 do CTN estabelece que a legislação tributária não pode alterar a definição, o conteúdo e o alcance de institutos, conceitos e formas de direito privado utilizados pela Constituição.

Portanto, quando se trata da definição de “transmissão” para fins de incidência do ITBI, é a legislação cível que determina o seu significado. Segundo o art. 1.245 do Código Civil, a transmissão da propriedade imobiliária só se opera com o registro do título de transferência no Registro de Imóveis competente: “transfere-se entre vivos a propriedade mediante registro do título translativo no 'registro de imóveis’”. O § 1º desse artigo dispõe enfaticamente que “enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

De tal forma, a exigência do ITBI por municipalidades propostas pelo art. 35-A antes mesmo do nascimento da obrigação tributária é ilegal e inconstitucional, sendo absolutamente pacífica a jurisprudência do STF e do STJ no sentido de que o ITBI somente é devido no momento da efetiva transferência do imóvel, ou seja, por ocasião do registro imobiliário perante o respectivo cartório de Registro de Imóveis,





não se admitindo a incidência sobre bens ou direitos reais que não tenham sido transmitidos.

Não é por outra razão que o parecer da própria PGFN em relação ao anteprojeto de lei complementar alertou cenário de risco jurídico associado à proposta do art. 35-A do CTN à luz do entendimento jurisprudencial dos tribunais superiores. A procuradoria destaca o risco de questionamentos ao afirmar pela “impossibilidade de ter-se a configuração do fato gerador do ITBI na formalização da compra e venda, sob pena de considerar constituído o crédito antes da ocorrência do fato imponible”.

O que se nota é que os municípios estão querendo reascender no PLP 108/24 a discussão sobre a cobrança do ITBI de forma antecipada, i.e., no momento da assinatura da escritura pública ou do registro do compromisso de compra e venda, antes mesmo da efetiva transferência imobiliária. A proposta de que o momento de ocorrência do fato gerador do ITBI é o da celebração do ato ou título translativo oneroso do imóvel ou do direito real sobre o imóvel ignora o Código Civil e a Constituição Federal.

Para além de todos os desafios jurídicos, a proposta de cobrança antecipada enfrentaria vários desafios práticos nas operações imobiliárias que podem resultar em perda de arrecadação municipal e desincentivar o recolhimento do ITBI, contrariando os seus objetivos iniciais. Ao antecipar o ITBI durante o lançamento de imóveis poderia reduzir a oferta e os lançamentos no mercado, impactando negativamente a arrecadação municipal. Além disso, compradores que desistem durante o processo de aquisição seriam penalizados com o pagamento antecipado do ITBI, mesmo tendo pago apenas uma parte do valor total. A exigência antecipada também impediria o financiamento bancário do tributo junto com o financiamento do imóvel, modelo que atualmente facilita o acesso à compra. Considerando os trâmites de due diligence e as cláusulas resolutivas comuns nas transações imobiliárias, exigir o ITBI antes da conclusão desses processos aumentaria a burocracia e desencorajaria investimentos no setor.

Já no que diz respeito ao artigo 38-A que trata das alterações na base de cálculo do ITBI, no julgamento do Recurso Especial nº 1.937.821/SP (Tema nº 1.113) o STJ definiu três teses relevantes em regime repetitivo: a) a base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, não estando vinculada à base de cálculo do IPTU, que nem sequer pode ser utilizada como piso de tributação; b) o valor da transação declarado pelo contribuinte goza da presunção de que é condizente com o valor de mercado, que somente pode ser afastada pelo fisco





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Gabinete do Deputado TONINHO WANDSCHEER (PP/PR)

mediante a regular instauração de processo administrativo próprio (art. 148 do CTN);
c) o Município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência por ele estabelecido unilateralmente.

Em grande resumo, os Municípios não podem mais limitar o valor da base de cálculo do ITBI à base de cálculo do IPTU, estabelecer unilateralmente um “valor de referência”, ou até mesmo desconsiderar por livre e espontânea vontade o valor indicado pelo contribuinte como o valor da transação. A base de cálculo do ITBI é o valor da transação.

No entanto, ao contrário do que definido, a proposta do art 38-A visa reascender mais uma discussão já é pacificada nos Tribunais Superiores ao pautar que a base de cálculo do ITBI será o “valor de referência” ou o “valor da transmissão”, o que for maior.

De tal forma, por inúmeros vícios materiais e por serem absolutamente contrários à jurisprudência pacificada, os artigos 35-A e 38-A devem ser suprimidos do PLP 108/24.

Plenário, de julho 9 de 2024.

Deputado Toninho Wandscheer
(PP/PR)

Apresentação: 13/08/2024 11:02:16.410 - PLEN
EMP 6 => PLP 108/2024

EMP n.6



Câmara dos Deputados | Anexo IV – Gabinete 902 | CEP: 70160-900 – Brasília/DF
Tel (61) 3215-5902 | dep.toninhowandscheer@camara.leg.br

Para verificar as assinaturas, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD249081385100>
Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Toninho Wandscheer e outros





Emenda de Plenário a Projeto com Urgência (Do Sr. Toninho Wandscheer)

Institui o Comitê Gestor do Imposto sobre Bens e Serviços - CG-IBS, dispõe sobre o processo administrativo tributário relativo ao lançamento de ofício do Imposto sobre Bens e Serviços - IBS, sobre a distribuição para os entes federativos do produto da arrecadação do IBS, e sobre o Imposto sobre Transmissão Causa mortis e Doação de Quaisquer Bens ou Direitos - ITCMD, e dá outras providências.

Assinaram eletronicamente o documento CD249081385100, nesta ordem:

- 1 Dep. Toninho Wandscheer (PP/PR)
- 2 Dep. Felipe Francischini (UNIÃO/PR)
- 3 Dep. Diego Garcia (REPUBLIC/PR) - LÍDER do Bloco MDB, PSD, REPUBLICANOS, PODE
- 4 Dep. Luisa Canziani (PSD/PR)

