

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 DE PLENÁRIO Nº /2024

Dê-se a seguinte redação ao Artigo 35-A, incluído na Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 – Código Tributário Nacional, pelo art. 194 do PLP 108/24:

“Art. 35-A. Considera-se ocorrido o fato gerador do imposto no momento do registro do título translativo no Registro de Imóveis.”

JUSTIFICAÇÃO

A proposta prevista no art. 194 do PLP 108/2424 inclui no Código Tributário Nacional (CTN) o art. 35-A estabelecendo que o ITBI pode ser exigido a partir da formalização do respectivo título aquisitivo translativo. 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”*.

É necessário observar, contudo, que 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 dos impostos patrimoniais, 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 proposta 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 imposto 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 (seja por compra e venda ou por doação).

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"*¹.

O que se nota, para fins de ITBI, 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.

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.

De tal forma, por inúmeros vícios materiais, a redação do art. 35-A, incluído pelo art. 194 do PLP 108/24, deve ser alterada e solicitamos apoio para a emenda em epígrafe com as necessárias alterações no art. 194 do Projeto de Lei Complementar nº 108 de 2024.

Sala das Comissões, em 12 de agosto de 2024.

Dep. RICARDO SALLES

¹ Excerto do parecer da PGFN (conjunto SEI nº 19/2024/MF de 31/05/2024 relativo ao Processo SEI nº 19995.003811/2024-11) referente as páginas número 196 e números 211 a 214.





Emenda de Plenário a Projeto com Urgência **(Do Sr. Ricardo Salles)**

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 CD240896603800, nesta ordem:

- 1 Dep. Ricardo Salles (PL/SP)
- 2 Dep. Alfredo Gaspar (UNIÃO/AL) - LÍDER do Bloco UNIÃO, PP, Federação PSDB CIDADANIA, PDT, AVANTE, SOLIDARIEDADE, PRD

