

ASPECTOS GERAIS

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

CONTRIBUINTES

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

 **NOVIDADE!** (EC.116/22)

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

FATO GERADOR

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

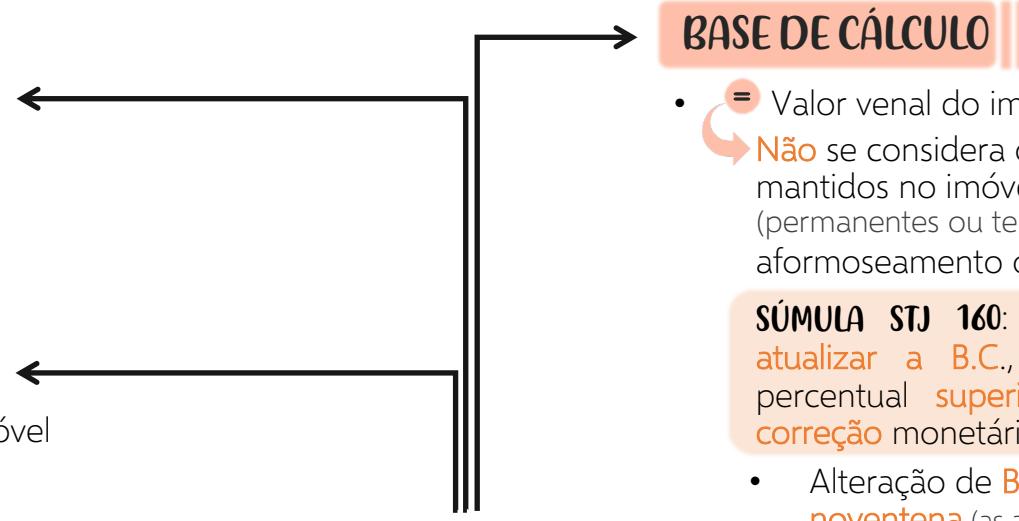
- **Lei municipal** pode considerar urbanas

as áreas

Urbanizáveis	Constantes
De expansão urbana	Habitação

de **loteamentos** aprovados para

Ainda que **não** tenha os melhoramentos



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!)

LANÇAMENTO

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

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) 

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



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

ALÍQUOTAS

- Sujeito aos **princípios**:

legalidade
anterioridade
noventena



CAI MUITO!

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

IMPOSTOS dos Municípios

= ITBI =

BASE DE CÁLCULO

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

LANÇAMENTO

- = **por declaração**

CONTRIBUINTES

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