

2



Conceito, princípio da anterioridade e noventena, Progressividade, fato gerador, base de cálculo, Contribuintes e lançamento.

REGRAS BÁSICAS DO IPTU



SUMÁRIO

IMPOSTO SOBRE PROPRIEDADE TERRITORIAL URBANA - IPTU _____	2
IPTU e os princípios da anterioridade e exercício e da noventena _____	2
Progressividade fiscal e extrafiscal _____	2
Fato Gerador _____	3
Base de cálculo do imposto _____	3
Contribuinte _____	4
Lançamento _____	4



IMPOSTO SOBRE PROPRIEDADE TERRITORIAL URBANA - IPTU

O IPTU é um imposto de competência dos Municípios que incide sobre a propriedade imobiliária localizada na área urbana, diferente do ITR que é um imposto de competência da União que incide sobre a propriedade imobiliária localizada na área rural. O IPTU é tributo com finalidade arrecadatória, mas pode, por vezes, ser utilizado com objetivos extrafiscais.

IPTU e os princípios da anterioridade e exercício e da noventena

Ao IPTU se aplicam tanto o princípio da anterioridade de exercício quanto o da noventena. Entretanto, a majoração da sua base de cálculo faz exceção ao princípio da noventena. Assim, é possível que o Município altere a base de cálculo do tributo em dezembro de um determinado exercício social e cobre o tributo sobre ela já em janeiro seguinte. Neste caso respeitará a anterioridade de exercício e não será necessário aguardar noventa dias para sua cobrança. Por outro lado, caso a alteração resulte em majoração da alíquota do imposto, esta não poderá surtir efeito antes de transcorridos noventa dias da publicação da nova lei (noventena) e deve ser atendido o princípio da anterioridade de exercício.

Outro ponto a ser destacado é que, conforme entendimento do STJ, o Município não pode atualizar o IPTU em percentual superior ao índice oficial de correção monetária. Esta matéria foi objeto da **Súmula STJ 160**.

Progressividade fiscal e extrafiscal

Desde a promulgação da Constituição Federal de 1988 o IPTU pode ser progressivo para atender finalidade extrafiscal. O que isso quer dizer? Quer dizer que para garantir que o imóvel cumpra sua finalidade social o Município pode estabelecer alíquotas progressivas em casos de solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado. Pode-se dizer que a progressividade aparece com certo caráter de punição ao proprietário que não assegure que o imóvel cumpra sua finalidade social.

Com relação à progressividade fiscal, esta só surgiu com a **Emenda Constitucional 29/00** que permitiu que as alíquotas do IPTU sejam progressivas em virtude do valor do imóvel. Desta forma observa-se que a EC 29/00 tem estreita relação com o princípio da **capacidade contributiva**. Ademais, o STF entende que é inconstitucional a lei anterior à EC 29/00 que aplique a progressividade ao IPTU:



“Súmula STF 668: É inconstitucional a lei municipal que tenha estabelecido, antes da Emenda Constitucional 29/2000, alíquotas progressivas para o IPTU, salvo se destinada a assegurar o cumprimento da função social da propriedade urbana.”

Também é assente o entendimento do STF de que não é possível que o Município aplique a progressividade em com base na quantidade de imóveis que o contribuinte possua (**Súmula STF 589**).

Fato Gerador

O fato gerador do IPTU, como explicita o artigo 32 do CTN, é a propriedade, o domínio útil ou a posse do imóvel por natureza ou por acessão física, localizado na zona urbana do Município. Entende-se por acessão física tudo aquilo que o proprietário agrega ao solo e que não possa retirar sem causar dano ao patrimônio. Para ser considerado como localizado na zona urbana do Município o imóvel precisa possuir ao menos duas das seguintes características (construídas e mantidas pelo Poder Público):

- a) meio -fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;
- b) abastecimento de água;
- c) sistema de esgotamento sanitário;
- d) rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;
- e) escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de três quilômetros do imóvel.

É interessante destacar que a lei municipal pode considerar urbanas as áreas urbanizáveis, ou de expansão urbana, aquelas onde haja loteamentos aprovados pelos órgãos competentes com a finalidade de habitação, instalação industrial ou comercial. Caso o imóvel não mantenha ao menos duas destas características e não se localize nas áreas urbanizáveis citadas, será considerado como localizado zona rural e estará fora do alcance do IPTU. Como nem tudo é perfeito, neste caso o imóvel fica sujeito à cobrança do Imposto sobre propriedade Territorial Rural – o saudoso ITR.

Base de cálculo do imposto

O imposto é calculado sobre o valor venal do imóvel que é apurado pelo próprio Município com parâmetros específicos que podem variar entre o tipo do imóvel, idade da construção, localização, tamanho, sem considerar os bens móveis que se encontram permanentemente ou temporariamente nele alocados.



Contribuinte

É o proprietário, o titular do seu domínio útil ou seu possuidor a qualquer título. Para ser contribuinte é indispensável a existência do *animus domini* (intenção de ser dono). Assim, o locatário não é contribuinte do IPTU. Por outro lado, o usucapião configura a intenção de ser dono e, desta forma, transforma seu beneficiário em contribuinte.

Outro ponto importante é que o promitente comprador e o promitente vendedor também são considerados contribuintes do imposto. Nada impede que os dois figurem no polo passivo da obrigação tributária.

Lançamento

O lançamento do IPTU é de ofício, ou seja, a administração reconhece o imposto sem que exista qualquer interferência do contribuinte. O próprio Município elege as premissas da base de cálculo, calcula o tributo e lança o valor a ser pago pelo contribuinte.