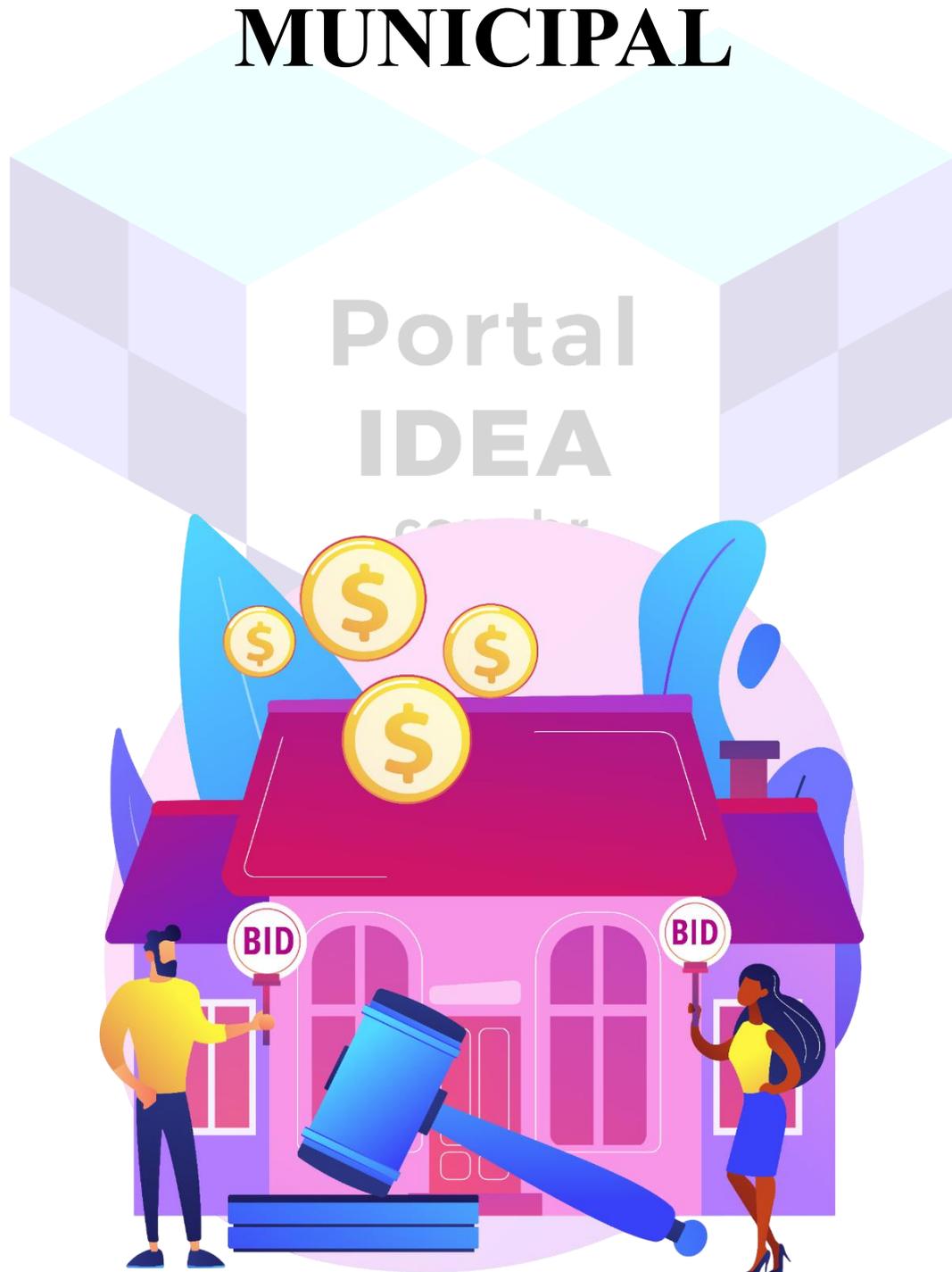


NOÇÕES BÁSICAS EM TRIBUTAÇÃO MUNICIPAL



Principais Tributos Municipais

IPTU: Imposto Predial e Territorial Urbano

Introdução

O Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) é um tributo de competência dos municípios e do Distrito Federal, previsto no artigo 156, inciso I, da Constituição Federal de 1988. Sua principal finalidade é a arrecadação de recursos para financiar políticas públicas locais, especialmente aquelas relacionadas à infraestrutura urbana, saneamento, educação e saúde. Além de seu papel fiscal, o IPTU também pode ser utilizado como instrumento de política urbana, por meio de mecanismos como a progressividade no tempo e por localização, visando combater a ociosidade de imóveis e promover o uso social da propriedade.

1. Conceito, Fato Gerador e Base de Cálculo

1.1 Conceito

O IPTU é um imposto direto que incide sobre a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel localizado em zona urbana. Seu caráter é essencialmente fiscal, embora tenha também função extrafiscal, quando usado para induzir comportamentos socialmente desejáveis, como o adensamento urbano.

1.2 Fato Gerador

De acordo com o artigo 32 do Código Tributário Nacional (CTN), o fato gerador do IPTU é a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou acessão física, localizado em área urbana do município. Considera-se zona urbana aquela que conta com, pelo menos, dois dos seguintes melhoramentos: meio-fio ou calçamento, abastecimento de água, sistema de esgoto, iluminação pública e escola ou posto de saúde a uma distância compatível.

1.3 Base de Cálculo

A base de cálculo do IPTU é o valor venal do imóvel, ou seja, o valor estimado de mercado para venda à vista, levando em conta suas características físicas (metragem, tipologia, conservação) e local (localização, infraestrutura, uso permitido pelo zoneamento). O valor venal é fixado pela administração tributária por meio de plantas genéricas de valores, atualizadas periodicamente.

A alíquota do IPTU pode ser fixa ou variável, conforme o tipo de imóvel (residencial, comercial, industrial, terreno vazio) e a sua localização.

2. Lançamento, Pagamento e Isenções

2.1 Lançamento

O lançamento do IPTU é realizado de ofício pela administração tributária municipal, que calcula o imposto devido com base nas informações constantes nos registros do cadastro imobiliário. O contribuinte é notificado por meio do carnê ou boleto anual, com prazos e condições de pagamento.

O lançamento é anual e se refere à situação do imóvel no primeiro dia do exercício fiscal (geralmente 1º de janeiro). Eventuais alterações cadastrais devem ser informadas pelo contribuinte para evitar inconsistências ou autuações.

2.2 Pagamento

Os municípios definem, por legislação específica, as formas de pagamento do IPTU. O mais comum é o parcelamento em até 10 ou 12 vezes ou o pagamento em cota única com desconto. A inadimplência pode levar à inscrição em dívida ativa, protesto e execução fiscal, com possibilidade de penhora do imóvel.

2.3 Isenções

A concessão de isenções do IPTU é prerrogativa de cada município, prevista na legislação local. Entre as hipóteses mais comuns de isenção, destacam-se:

- Imóveis de aposentados e pensionistas com renda limitada;
- Imóveis de baixo valor venal;
- Imóveis utilizados por instituições filantrópicas, religiosas ou educacionais sem fins lucrativos;
- Imóveis tombados ou preservados por seu valor histórico-cultural.

A isenção deve observar os princípios da legalidade e da capacidade contributiva, e, quando concedida, precisa ser solicitada e comprovada pelo contribuinte.

3. IPTU Progressivo no Tempo e por Localização

A Constituição Federal e o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) autorizam a utilização do IPTU como instrumento de política urbana, especialmente por meio da progressividade no tempo e em função da localização do imóvel.

3.1 IPTU Progressivo no Tempo

O artigo 182 da Constituição e os artigos 5º a 7º do Estatuto da Cidade permitem ao município aplicar o **IPTU progressivo no tempo** sobre imóveis urbanos não edificados, subutilizados ou não utilizados que não atendam às funções sociais da propriedade.

A medida é precedida de notificação ao proprietário para que regularize a situação do imóvel. Caso não haja cumprimento das obrigações urbanísticas (como edificação, parcelamento ou uso adequado), a alíquota do IPTU pode ser aumentada gradualmente, ano a ano, até um limite legal (geralmente de até 15%). O objetivo é combater a especulação imobiliária e estimular a ocupação do solo urbano.

3.2 IPTU Progressivo por Localização e Uso

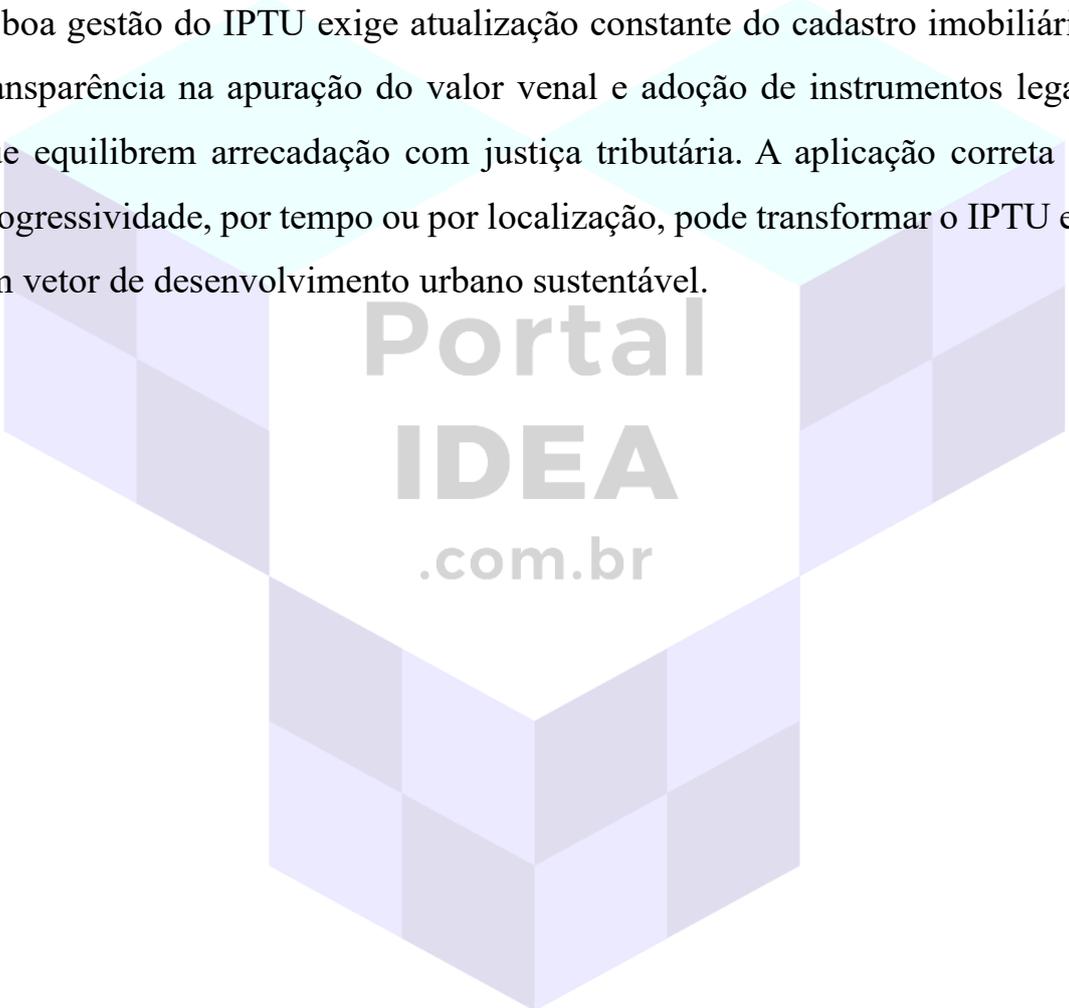
Além da progressividade no tempo, o município pode aplicar **alíquotas diferenciadas** conforme a localização do imóvel, seu padrão construtivo, uso (residencial, comercial ou misto) ou faixa de valor venal. Tal progressividade visa promover a justiça fiscal e a equidade, redistribuindo a carga tributária de forma mais justa, favorecendo áreas periféricas e penalizando imóveis ociosos em áreas centrais.

A progressividade por localização é autorizada pelo artigo 156, §1º da Constituição Federal e exige previsão em lei municipal específica.

Considerações Finais

O IPTU é um dos tributos mais relevantes para a arrecadação dos municípios, pois recai sobre a riqueza estática representada pela propriedade imobiliária urbana. Além de seu caráter fiscal, ele possui expressivo potencial extrafiscal, contribuindo para o cumprimento da função social da propriedade, a ordenação territorial e o combate à ociosidade de imóveis.

A boa gestão do IPTU exige atualização constante do cadastro imobiliário, transparência na apuração do valor venal e adoção de instrumentos legais que equilibrem arrecadação com justiça tributária. A aplicação correta da progressividade, por tempo ou por localização, pode transformar o IPTU em um vetor de desenvolvimento urbano sustentável.



Portal
IDEA
.com.br

Referências Bibliográficas

- BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.**
Disponível em:
https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm
- BRASIL. **Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966. Código Tributário Nacional.** Disponível em:
https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/15172.htm
- BRASIL. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Estatuto da Cidade.**
Disponível em:
https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm
- MACHADO, Hugo de Brito. *Curso de Direito Tributário*. 39. ed. São Paulo: Malheiros, 2018.
- TORRES, Heleno Taveira. *Direito Tributário da Propriedade Imobiliária Urbana*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2021.
- CARVALHO, Paulo de Barros. *Curso de Direito Tributário*. 30. ed. São Paulo: Saraiva, 2019.

ISS – Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza

Introdução

O Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISS ou ISSQN) é um tributo de competência exclusiva dos municípios e do Distrito Federal, conforme estabelecido no artigo 156, inciso III, da Constituição Federal de 1988. Sua instituição e regulamentação visam tributar a prestação de serviços de natureza não compreendida na competência do ICMS (tributo estadual), constituindo uma importante fonte de receita para os entes locais.

A Lei Complementar nº 116/2003 representa o principal marco legal do ISS, estabelecendo normas gerais para sua cobrança em todo o território nacional, inclusive definindo os serviços sujeitos à tributação por meio de uma lista anexa.

1. Conceito e Serviços Tributáveis

1.1 Conceito de ISS

O ISS é um imposto de natureza indireta, que incide sobre a prestação de serviços por empresas ou profissionais autônomos, com ou sem estabelecimento fixo. De acordo com a Lei Complementar nº 116/2003, considera-se fato gerador do ISS a prestação de serviço constante da lista anexa, independentemente da denominação dada ao contrato ou da sua forma de execução.

O tributo incide sobre o **preço do serviço**, sendo que, em casos específicos, a base de cálculo pode ser arbitrada, como nos serviços de profissionais autônomos.

O ISS não incide sobre exportações de serviços para o exterior nem sobre serviços incluídos na competência dos Estados, como a circulação de mercadorias.

1.2 Serviços Tributáveis

A tributação pelo ISS está vinculada à **lista de serviços** constante da LC nº 116/2003, anexa à lei, com mais de 100 subitens. Os principais grupos de serviços incluem:

- Serviços de informática e congêneres (desenvolvimento de software, manutenção de sistemas);
- Serviços de saúde (consultas, terapias, exames);
- Serviços jurídicos, contábeis e técnicos;
- Serviços de construção civil;
- Serviços de intermediação e corretagem;
- Serviços de educação, ensino e treinamento.

A lista é taxativa no que diz respeito aos grupos de serviços, mas admite interpretação extensiva quanto à abrangência dos subitens. A atualização da lista de serviços compete exclusivamente à União, por meio de lei complementar.

2. Responsabilidade pelo Pagamento: Prestador x Tomador

Em regra geral, o **sujeito passivo do ISS** é o **prestador do serviço**, ou seja, aquele que realiza a atividade constante da lista tributável. É ele quem emite a nota fiscal, calcula o valor devido e recolhe o tributo ao município competente.

No entanto, em determinadas hipóteses previstas em lei, a responsabilidade pelo recolhimento do ISS pode ser atribuída ao **tomador do serviço** (aquele que o contrata). Essa inversão da responsabilidade ocorre principalmente para facilitar a fiscalização e garantir o cumprimento da obrigação tributária.

2.1 Exemplos de Responsabilidade do Tomador

- Quando o prestador de serviços está estabelecido em outro município e o serviço é executado localmente (Art. 3º da LC 116/2003);
- Quando o prestador é autônomo ou não inscrito no cadastro tributário municipal;
- Quando há previsão legal específica no Código Tributário Municipal ou em convênio.

Essa técnica, conhecida como **retenção na fonte do ISS**, visa assegurar a arrecadação do imposto no local da efetiva prestação, evitando evasão fiscal e disputas entre municípios.

3. Substituição Tributária e Lista de Serviços – LC 116/2003

3.1 Substituição Tributária

A substituição tributária no ISS consiste na transferência da responsabilidade pelo pagamento do imposto a um terceiro — geralmente o tomador do serviço — previamente identificado pela legislação municipal. Trata-se de um mecanismo de **responsabilidade tributária por substituição**, com base no artigo 128 do CTN e na LC nº 116/2003.

O substituto é obrigado a reter e recolher o imposto devido pelo prestador, mesmo que não tenha sido o gerador direto do fato tributário. Para ser válida, essa transferência de responsabilidade deve estar prevista em lei municipal específica, obedecendo os parâmetros definidos na legislação complementar federal.

É comum a aplicação da substituição tributária em setores como:

- Construção civil;
- Intermediação de mão de obra;
- Agências de publicidade;
- Prestação de serviços a órgãos públicos.

A aplicação correta da substituição exige cuidado na verificação da base de cálculo, alíquota vigente e local da prestação do serviço, sob pena de autuações e responsabilizações solidárias.

3.2 Lista de Serviços da LC nº 116/2003

A lista de serviços da LC nº 116/2003 funciona como delimitação material da competência dos municípios. Entre os destaques:

- Item 1: Serviços de informática e congêneres;
- Item 3: Serviços prestados por profissionais legalmente habilitados;
- Item 7: Serviços relativos à construção civil;
- Item 15: Serviços relacionados à educação e treinamento;
- Item 17: Serviços de transporte coletivo urbano de passageiros (com restrições).

A lista é **taxativa em relação aos gêneros** dos serviços, mas permite certa **interpretação extensiva quanto às espécies**, o que dá margem a debates judiciais e necessidade de atualização constante. A última grande modificação da lista foi promovida pela LC nº 157/2016.

Considerações Finais

O ISS representa uma das principais receitas próprias dos municípios e sua correta aplicação é fundamental tanto para a justiça fiscal quanto para a segurança jurídica nas relações empresariais e contratuais. A Lei Complementar nº 116/2003 desempenha papel central ao padronizar a incidência do imposto e ao definir critérios de competência, base de cálculo e lista de serviços tributáveis.

A compreensão das regras de responsabilidade tributária, da substituição e da lista anexa é imprescindível para profissionais da contabilidade, do direito tributário, gestores públicos e empresários que atuam na prestação de serviços. A aplicação adequada da legislação do ISS contribui para o fortalecimento das finanças municipais e para o equilíbrio federativo, respeitando os princípios da legalidade, territorialidade e não-cumulatividade.

Referências Bibliográficas

- BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.** Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm
- BRASIL. **Lei Complementar nº 116, de 31 de julho de 2003.** Dispõe sobre o ISS. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp/lcp116.htm
- BRASIL. **Código Tributário Nacional – Lei nº 5.172/1966.** Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5172.htm
- MACHADO, Hugo de Brito. *Curso de Direito Tributário.* 39. ed. São Paulo: Malheiros, 2018.
- AMARO, Luciano. *Direito Tributário Brasileiro.* 27. ed. São Paulo: Saraiva, 2021.
- CARVALHO, Paulo de Barros. *Curso de Direito Tributário.* 30. ed. São Paulo: Saraiva, 2019.

ITBI – Imposto de Transmissão de Bens Imóveis Inter Vivos

Introdução

O Imposto de Transmissão de Bens Imóveis Inter Vivos (ITBI) é um tributo de competência dos municípios, previsto no artigo 156, inciso II, da Constituição Federal de 1988. Ele incide sobre a transmissão onerosa, entre vivos, de propriedade ou direitos reais sobre imóveis, e representa uma importante fonte de arrecadação para os entes municipais.

Embora seja um imposto tradicional no sistema tributário brasileiro, o ITBI ainda gera dúvidas quanto à sua incidência, base de cálculo, hipóteses de isenção e diferenciação em relação ao ITCMD, de competência estadual. Este texto tem como objetivo apresentar de forma didática e técnica os principais aspectos que envolvem o ITBI, conforme o Código Tributário Nacional, jurisprudência e doutrina especializada.

1. Quando é Devido: Compra e Venda, Doação, Herança

1.1 Transmissões Onerosas Inter Vivos

O ITBI é devido quando há transmissão onerosa da propriedade de bens imóveis ou de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia. A principal situação geradora do imposto é a **compra e venda** de imóveis urbanos ou rurais entre pessoas físicas ou jurídicas.

Além da compra e venda, o imposto também é devido em situações como:

- **Cessão de direitos** decorrentes de compromisso de compra e venda;

- **Adjudicação de bens imóveis** em ações judiciais (como arrematação em leilão);
- **Transferência de direitos de superfície, usufruto, uso ou habitação**, quando onerosa.

1.2 Transmissões Gratuitas

O ITBI **não incide sobre doações e heranças**, pois essas operações configuram transmissões gratuitas de bens imóveis. Nesses casos, o tributo aplicável é o **ITCMD (Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação)**, que é de competência dos estados e do Distrito Federal, conforme o artigo 155, inciso I, da Constituição Federal.

Essa distinção entre os dois impostos é fundamental, pois sua aplicação depende da natureza da transferência: onerosa (ITBI) ou gratuita (ITCMD).

2. Cálculo, Alíquotas e Hipóteses de Não Incidência

2.1 Base de Cálculo

A base de cálculo do ITBI é o **valor venal do imóvel transmitido**, ou seja, o valor de mercado para venda à vista, conforme avaliação realizada pelo fisco municipal. Alguns municípios adotam valores de referência fixados em tabelas ou plantas genéricas, o que pode gerar controvérsias judiciais.

Em decisões recentes, o Supremo Tribunal Federal (STF) firmou entendimento (Tema 1.113 de Repercussão Geral) de que o contribuinte pode utilizar o valor declarado na negociação como base de cálculo, salvo se a prefeitura realizar avaliação prévia fundamentada e assegurar o contraditório ao contribuinte.

2.2 Alíquotas

As alíquotas do ITBI são definidas por cada município por meio de legislação própria. Em geral, variam entre **2% e 3%**, podendo ser maiores em transações envolvendo imóveis de alto valor ou localizados em regiões centrais. Alguns municípios preveem alíquotas progressivas de acordo com o valor do imóvel, visando promover justiça fiscal.

2.3 Hipóteses de Não Incidência

O artigo 156, §2º da Constituição Federal estabelece hipóteses de **não incidência do ITBI**, entre as quais destacam-se:

- **Incorporação de bens ao capital social** de pessoa jurídica, exceto quando a atividade preponderante da empresa for imobiliária;
- **Transmissão de bens entre cônjuges ou conviventes** em razão da partilha decorrente de separação ou divórcio;
- **Fusão, cisão ou incorporação de empresas**, salvo se houver preponderância imobiliária na atividade da empresa.

Além disso, leis municipais podem estabelecer **isenções** específicas, como para imóveis adquiridos no primeiro financiamento habitacional, beneficiários de programas sociais ou em regiões de interesse urbanístico.

3. Diferença entre ITBI e ITCMD

Uma das principais confusões práticas no campo tributário é a distinção entre ITBI e ITCMD. Embora ambos incidam sobre a **transmissão de bens imóveis**, seus fundamentos jurídicos, fatos geradores e competências são distintos.

3.1 ITBI – Municipal

- **Fato gerador:** Transmissão onerosa inter vivos (compra e venda, permuta, cessão onerosa).
- **Competência:** Município (art. 156, II, CF/88).
- **Incidência:** Sobre propriedade ou direitos reais (exceto garantia) de bens imóveis urbanos ou rurais.
- **Base de cálculo:** Valor venal ou valor de mercado do imóvel.
- **Momento de exigibilidade:** Geralmente no momento do registro do imóvel no cartório.

3.2 ITCMD – Estadual

- **Fato gerador:** Transmissão gratuita (doação ou sucessão causa mortis).
- **Competência:** Estado ou Distrito Federal (art. 155, I, CF/88).
- **Incidência:** Sobre imóveis, móveis, direitos e valores transmitidos gratuitamente.
- **Base de cálculo:** Valor de mercado dos bens ou direitos transferidos.
- **Momento de exigibilidade:** No ato da lavratura da escritura (doação) ou inventário (herança).

A correta identificação do tipo de transmissão é fundamental para que o contribuinte recolha o tributo devido ao ente federativo competente, evitando autuações por recolhimento indevido ou ausência de pagamento.

Considerações Finais

O ITBI é um imposto de natureza patrimonial que reflete o princípio da capacidade contributiva, sendo exigido nas transmissões onerosas de imóveis. Sua arrecadação constitui fonte essencial para os municípios, e sua aplicação deve observar os princípios da legalidade, segurança jurídica e justiça fiscal.

A correta distinção entre ITBI e ITCMD evita conflitos de competência e garante que o tributo seja recolhido ao ente federado correto. Além disso, as recentes decisões do Judiciário sobre a base de cálculo reforçam a necessidade de um processo administrativo transparente, que permita ao contribuinte contestar valores atribuídos pelo fisco.

Cabe aos municípios manter legislações atualizadas, compatíveis com a Lei de Responsabilidade Fiscal, assegurando a eficácia da cobrança do ITBI sem comprometer os direitos fundamentais dos cidadãos.

Referências Bibliográficas

- BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.** Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm
- BRASIL. **Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 – Código Tributário Nacional.** Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/15172.htm
- Supremo Tribunal Federal – STF. **Tema 1.113 de Repercussão Geral.** Disponível em: <https://portal.stf.jus.br>
- MACHADO, Hugo de Brito. *Curso de Direito Tributário.* 39. ed. São Paulo: Malheiros, 2018.
- AMARO, Luciano. *Direito Tributário Brasileiro.* 27. ed. São Paulo: Saraiva, 2021.
- TORRES, Heleno Taveira. *Direito Tributário.* 7. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2020.