

Assunto: INCIDÊNCIA ITBI NA INTEGRALIZAÇÃO DE IMÓVEL

Requerente: Olavo Henrique Ferenshitz Nogueira – Solicitação nº: 171

1. DO PEDIDO

Através da Solicitação nº 171 – Acesso à Informação, recebemos a seguinte dúvida:

“Pretende-se integralizar imóvel de Pessoa Física para Pessoa Jurídica (a ser criada em seu nome), com bens oriundos de sua propriedade, na condição de Pessoa Física, com base na imunidade prevista no Artigo 156, Parágrafo Segundo, Inciso I da Constituição Federal Brasileira/1988, c/c a orientação de que "as pessoas físicas podem transferir bens para as pessoas jurídicas pelo valor constante da declaração de imposto de renda" (faculdade prevista no artigo 23 da Lei nº 9.249/95). Para tanto, para efeito de registro/alteração de titularidade dos bens a serem integralizados na Pessoa Jurídica, no competente Cartório de Registro de Imóveis, o representado necessitará de "Uma Certidão de Quitação/Imunidade do Tributo (ITBI)", de competência desse Município de Uruaçu, conforme exigência do Órgão Cartorário. Na situação em comento, para efeito de se adotar as providências cabíveis, quando da constituição da mencionada empresa (PJ), REQUER o signatário que lhe seja fornecida, por intermédio da presente Consulta, a Orientação/Recomendação a ser determinada por esse Município no tocante ao tema. O objetivo aqui é consulta formal de procedimento da prefeitura sobre o entendimento quanto à cobrança do ITBI sobre a diferença entre o valor declarado do bem imóvel na DIRPF e o valor de mercado. Ou seja, desejo uma consulta formal para saber o entendimento da prefeitura em relação a cobrança de ITBI, na integralização, sobre a diferença entre o valor histórico e o valor de mercado. Uma vez que algumas prefeituras cobram o ITBI com base na diferença entre o valor integralizado e o valor de mercado.”

2. DA FUNDAMENTAÇÃO

2.1. DO IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO *INTER VIVOS* DE BENS IMÓVEIS - ITBI

A competência para a instituição e arrecadação do ITBI está prevista no art. 156, II, da CRFB/1988. O inciso I, do § 2º, do mesmo artigo prevê as hipóteses de não incidência do imposto nas operações em que há a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital ou a transmissão de bens ou direitos decorrentes de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica, salvo se, nesses casos, a atividade preponderante do adquirente for a compra e venda desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil.

Esses dispositivos estão complementarmente preceituados nos arts. 35 a 42, da Lei nº 5.172/1966 (Código Tributário Nacional), e reproduzidos pelos arts. 249 a 261, da Lei Complementar nº 142/1998 (Código Tributário Municipal - CTM).

O CTM, consubstanciando as determinações constitucionais e infraconstitucionais sobre a matéria, regulamentou as hipóteses de não incidência do ITBI nos casos de integralização e incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica:

Art. 253 - O imposto não incide sobre a transmissão dos bens ou direitos referidos no art. 250, quando:

I – Efetuada para sua incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica em pagamento de capital subscrito;

(...)

§ 1º - Não se aplica o disposto nos incisos I e II quando a pessoa jurídica adquirente tiver como atividade preponderante a venda ou a locação da propriedade imobiliária, ou a cessão de direitos relativos a sua aquisição.

§ 2º A não incidência prevista nos incisos I e II restringe-se ao valor do imóvel suficiente à integralização da cota do capital social, incidindo o imposto sobre o excedente do valor, se houver. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 554/2021)

Art. 253-A - Para os fins do disposto no parágrafo único do artigo anterior, caracteriza-se a atividade preponderante quando, mais de 50% (cinquenta por cento) da receita operacional da pessoa jurídica adquirente, nos 2 (dois) anos anteriores e nos 2 (dois) anos subsequentes à aquisição, decorrer de transações oriundas de compra e venda de imóveis ou de direitos relativos a imóveis, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil. (Acrescentado pela LC nº 311, de 09/06/06)

§ 1º - Se a pessoa jurídica adquirente iniciar suas atividades após a aquisição, ou a menos de 2 (dois) anos antes dela, apurar-se-á a preponderância levando-se em conta os 3 (três) primeiros anos seguintes à data da aquisição.

§ 2º - O reconhecimento da não incidência, na hipótese do parágrafo anterior, será decidido pela autoridade competente sob condição resolutória.

§ 3º - Verificada a preponderância a que se refere este artigo, tornar-se-á devido o imposto, sobre o valor do imóvel ou direito a ele relativo, atualizado desde a aquisição.

§ 4º - Não se admite perquirir quanto à preponderância, sendo, de imediato, exigível o imposto, nos casos em que a pessoa jurídica adquirente tiver por objetivo social atividade exclusivamente relacionada à compra e venda de bens ou a direitos relativos a imóveis, a sua locação ou arrendamento mercantil.

3. DA ANÁLISE

Para responder melhor a dúvida apresentada, seria necessário conhecer todas as especificidades do caso em questão, pois a incidência do ITBI pode variar de acordo com as atividades exercidas pela pessoa jurídica.

Sem conhecer todas as circunstâncias, podemos afirmar que, caso as atividades da pessoa jurídica não estejam relacionadas à aquisição, venda ou locação de imóveis, é possível que não haja incidência do ITBI em um primeiro momento, sob condição resolutória de reexame posterior dos documentos fiscais e contábeis da empresa a fim de comprovar a preponderância em relação à receita operacional prevista no art. 253-A, §§ 2º e 3º, da Lei Complementar nº 142/1998 (Código Tributário Municipal - CTM).

Porém, ainda assim, há que se considerar o valor do imóvel integralizado ao capital social. Caso o valor integralizado apresente dissonância com os valores venais de imóveis deste perfil, em relação aos valores praticados no mercado, a imunidade em relação ao ITBI, prevista no art. 156, § 2º, I, da CRFB/1988, não alcança o valor dos bens excedidos na integralização, conforme decisão com repercussão geral exarada pelo Supremo Tribunal Federal (STF), que mencionamos a seguir:

CONSTITUCIONAL E TRIBUTÁRIO. IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS - ITBI. IMUNIDADE PREVISTA NO ART. 156, § 2º, I DA CONSTITUIÇÃO. APLICABILIDADE ATÉ O LIMITE DO CAPITAL SOCIAL A SER INTEGRALIZADO. RECURSO EXTRAORDINÁRIO IMPROVIDO. 1. A Constituição de 1988 imunizou a integralização do capital por meio de bens imóveis, não incidindo o ITBI sobre o valor do bem dado em pagamento do capital subscrito pelo sócio ou acionista da pessoa jurídica (art. 156, § 2º, I). 2. A norma não imuniza qualquer incorporação de bens ou direitos ao patrimônio da pessoa jurídica, mas exclusivamente o pagamento, em bens ou direitos, que o sócio faz para integralização do capital social subscrito. Portanto, sobre a diferença do valor dos bens imóveis que superar o capital subscrito a ser integralizado, incidirá a tributação pelo ITBI. 3. Recurso Extraordinário a que se nega provimento. Tema 796, fixada a seguinte tese de repercussão geral: "A imunidade em relação ao ITBI, prevista no inciso I do § 2º do art. 156 da Constituição Federal, não alcança o valor dos bens que exceder o limite do capital social a ser integralizado". (RE 796376, Relator(a): MARCO AURÉLIO, Relator(a) p/ Acórdão: ALEXANDRE DE MORAES, Tribunal Pleno, julgado em 05/08/2020, PROCESSO ELETRÔNICO REPERCUSSÃO GERAL - MÉRITO DJe-210 DIVULG 24-08-2020 PUBLIC 25-08-2020)

Tal previsão foi também incluída expressamente na legislação municipal, no § 2º, do art. 253 da Lei Complementar nº 142/1998 (Código Tributário Municipal - CTM), determinando que a não incidência restringe-se ao valor do imóvel suficiente à integralização da cota do capital social, incidindo o imposto sobre o excedente do valor, se houver, conforme redação acrescida pela Lei Complementar nº 554/2021.

Esperamos ter esclarecido suas dúvidas até aqui. No entanto, é importante ressaltar que para uma solução mais precisa sobre a incidência de ITBI na integralização de capital social, é necessário fornecer mais informações adicionais e específicas sobre as atividades desenvolvidas pela pessoa jurídica em questão, tais como objeto social da empresa, imóveis envolvidos na integralização, dentre outros fatores que podem influenciar na análise da incidência de ITBI.

Estamos à disposição para quaisquer dúvidas adicionais.

Timbó, 24 de abril de 2023.

Daniela R. W. Krambeck
Fiscal de Tributos
Prefeitura de Timbó
[47 3380-7078](tel:473380-7078)
fisco@timbo.sc.gov.br