Câmara Municipal de Volta Redonda

Estado do Rio de Janeiro

PROJETO DE LEI Nº 150/2024

Dispõe sobre a base de cálculo do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis Inter Vivos (ITBI) no Município de Volta Redonda, e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE VOLTA REDONDA Faço saber que a Câmara Municipal aprova e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Fica determinada como base de cálculo para fins de pagamento de IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS INTER VIVOS (ITBI) no Município de Volta Redonda, o valor efetivo da transação imobiliária.

Art. 2º A base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, não pode ser vinculada à base de cálculo do IPTU, nem sequer pode ser utilizada como piso de tributação.

Art. 3º O valor da transação declarado pelo contribuinte goza da presunção de que é condizente com o valor de mercado, que somente pode ser afastada pelo fisco mediante a regular instauração de processo administrativo próprio, conforme disposto no art. 148 do Código Tributário Nacional.

Art. 4º O Município de Volta Redonda não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência por ele estabelecido unilateralmente.

Art. 5º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Sala Getúlio Vargas, 8 de novembro de 2024.

Rodrigo Cezar Furtado de Almeida
Vereador

JUSTIFICATIVA: O presente Projeto de Lei tem como objetivo ajustar a base de cálculo do ITBI ao valor efetivo da transação imobiliária, promovendo maior transparência, justiça tributária e segurança jurídica nas operações imobiliárias. Tal medida visa corrigir possíveis distorções em que o imposto é calculado sobre valores que não refletem o preço real de mercado, onerando desnecessariamente ou cobrando.

PROJETO DE LEI Nº 150/2024

Assim, busca-se garantir que o imposto incida sobre o valor eficaz do pagamento no negócio jurídico, aproximando a tributação à realidade das transações imobiliárias.

O Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI é de competência do município e incide sobre a transação de compra e venda de imóveis, inciso II, Art. 156, da CF.

A prefeitura costuma utilizar um valor venal de referência como base de cálculo do ITBI. Geralmente, esse valor de referência parte dos valores de IPTU e é complementado com informações de mercado, como transações imobiliárias informadas pelo contribuintes e convênios com empresas especializadas.

No entanto, muitas vezes, há uma diferença entre os valores fixados pelos municípios e o preço negociado pelo contribuinte. Desse modo, a base de cálculo do imposto pode ser superior ao valor negociado pelo contribuinte, acarretando o recolhimento do ITBI à maior.

Através dessas teses, os contribuintes, nas alienações imobiliárias, não precisarão mais utilizar como base de cálculo do imposto o valor de referência informado pelo Cartório, tendo em vista que o valor da transação negocial (o valor da alienação do imóvel) goza de presunção de legitimidade.

Prot. 2032/24
ACR