

MUDANÇAS NO ITBI COM A REFORMA TRIBUTÁRIA

A Reforma Tributária sobre o consumo trouxe os novos tributos IBS, CBS e IS, mas também acabou alterando outros tributos já existentes, dentre eles, o Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), imposto de competência municipal cobrado nas operações de compra e venda de imóveis, alterando-o principalmente no que se refere à forma de apuração de sua base de cálculo. Sobre o ITBI, há as seguintes discussões em andamento junto ao Poder Judiciário:

Tema	Descrição
1.113/STJ	O Superior Tribunal de Justiça (STJ) já fixou o entendimento de que a base de cálculo do ITBI deve corresponder ao valor de mercado do imóvel, presumindo-se correto o valor declarado pelo contribuinte, sendo que o fisco municipal não pode impor o “valor de referência”, sendo necessário, para tanto, instaurar procedimento administrativo para questionar o valor informado.
1.124/STF	O Supremo Tribunal Federal (STF) decidiu que o ITBI só pode ser exigido no momento do efetivo registro da transferência da propriedade imobiliária no cartório de registro de imóveis, definindo de vez que é impossível antecipar a cobrança para o momento da promessa de compra e venda, como o fisco municipal pretendia.
1.348/STF	Discute-se a incidência do ITBI na transferência de imóveis para integralização de capital social, especialmente em estruturas como holdings. ➔ Tema a ser julgado pelo STF em 20/03/2026

Agora, com as alterações trazidas com a Reforma Tributária, passou-se a admitir que o fisco municipal possa estimar previamente o valor do imóvel com base em critérios técnicos, como preços praticados no mercado imobiliário, dados provenientes de cartórios e instituições financeiras e características do imóvel, tais como: localização, área e padrão construtivo. Na prática, essa sistemática tende a ampliar a margem de atuação do fisco municipal na definição da base de cálculo do imposto, esvaziando a eficácia do Tema 1.113/STJ, o que pode gerar uma nova onda de litígios para a discussão da constitucionalidade e compatibilidade da norma com o entendimento já consolidado.

Diante desse novo cenário, é possível rever os recolhimentos de ITBI que foram realizados nos últimos 5 anos que não observaram tais regras, sendo possível requerer eventuais valores pagos a maior.

Nosso escritório segue acompanhando a evolução da regulamentação da Reforma Tributária e permanece à disposição para esclarecer dúvidas e auxiliar na análise de seus impactos nas operações imobiliárias.