Kênio Pereira

Publicado no Pampulha em 20/04/2013

MERCADO IMOBILIÁRIO

Pague o ITBI correto e economize

Imposto sobre Transmissão Bens Imóveis por Ato "intervivos" (ITBI) decorre do valor de avaliação do imóvel que está sendo adquirido – o que, às vezes, causa surpresa, pois há casos em que ele é arbitrado pela prefeitura, num valor que supera o dobro do preço de venda que consta na guia do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU).
O pagamento do ITBI é obrigatório para que o Cartório de Notas lavre a escritura de compra e venda, a qual deverá posteriormente ser levada no Cartório de Registro de Imóveis, acarretando assim a transferência regular da propriedade.

Cada município tem a liberdade de estipular a sua alíquota, sendo que em Belo Horizonte ela é de 2,5% sobre o preço do imóvel. O artigo 5º, §1º da Lei 5.492/1988, estabelece:

Art. 5º – A base de cálculo do imposto é o valor dos bens ou direitos transmitidos ou cedidos, no momento da transmissão ou cessão.

§ 1º – O valor será determinado pela administração tributária, através de avaliação com base nos elementos constantes do Cadastro Imobiliário ou o valor declarado pelo sujeito passivo, se este for maior.

Dessa maneira, caso a pessoa tenha comprado um apartamento por R$ 350 mil, e a prefeitura o avalie por R$ 500 mil, será cobrado do comprador o ITBI de R$ 12.500. Não interessa ao Cartório de Notas alertar o comprador sobre o direito dele pedir a revisão do valor, caso este tenha superado o valor de mercado, pois quanto maior a avaliação do município, maior será o custo da escritura e do seu posterior registro.

Pelo fato do valor venal do IPTU não corresponder ao preço real, é comum a avaliação do ITBI ser superior ao que consta na guia do IPTU. Somente mediante lei o município pode alterar o valor venal constante na guia do IPTU, o que dificulta sua atualização.

Cálculo do ITBI
O ITBI se baseia numa situação de mercado e no banco de dados do município, formado por pesquisas rotineiras, sendo calculado em cima do valor real apurado pelos imóveis anunciados para venda no mercado e nas transações que foram concluídas recentemente. É normal o Fisco buscar arrecadar máximo possível, motivo que o leva a cobrar com base no maior valor entre declarado pelo comprador e o arbitrado pelo município.

Reclamar para reduzir o valor
Há casos em que o município exagera na avaliação, o que é compreensível, pois o município faz a avaliação coletiva dos imóveis, ou seja, em massa, o que pode acarretar valores equivocados. Em BH há 897 zonas homogêneas, que significa que a capital mineira é dividida em centenas de porções geográficas, onde cada uma tem uma variação de valor. Acertar em todas as avaliações é impossível, sendo, portanto, importante o comprador analisar se a avaliação superou, por exemplo, 20% do preço de mercado, pois neste caso será viável fazer o Processo de Revisão, que terá a resposta em 90 dias.

O contribuinte pode não concordar com o valor estipulado pela prefeitura, mas diante da necessidade de, por exemplo, liberar o financiamento do imóvel, pode pagar o ITBI e depois, até o limite de 30 dias do lançamento da guia, promover um Processo de Restituição.

Caso o comprador não entenda do assunto, para ter maior chance de sucesso poderá contratar um advogado especializado, pois assim evitar prejuízo com o pagamento em excesso do ITBI, o qual aumenta o custo da escritura e de seu registro nos dois cartórios.