



OFICINA 3

SUJEIÇÃO PASSIVA NO IPTU, PARA ALÉM DO REGISTRO DE IMÓVEIS

Lauro Marino Wollmann

Auditor-Fiscal da Receita Municipal de Porto Alegre



Pequeno histórico – contribuintes IPTU Porto Alegre

- ✓ Até 1994: só um campo de identificação contribuinte no cadastro imobiliário
- ✓ 1994: criação campo “Responsável” no cadastro imobiliário (CPF/CNPJ?)
- ✓ 1997 a 2003: “limpeza” do cadastro imobiliário
- ✓ Início anos 2000: criação PESSOA
- ✓ 2003: IN de Posse
- ✓ 2004: conexão do cadastro imobiliário com PESSOA
- ✓ 2004: IN de Averbação, substituída em 2015 por outra IN em vigor
- ✓ 2005 e seguintes: identificação CPF/CNPJ faltantes de contribuintes
- ✓ 2009: Decreto n 16.500/09
- ✓melhorias permanentes, especialmente a partir do processo de arrecadação



Código Tributário Nacional

Sujeição Passiva

Art. 121. Sujeito passivo da obrigação principal é a pessoa obrigada ao pagamento de tributo ou penalidade pecuniária.

Parágrafo único. O sujeito passivo da obrigação principal diz-se:

- I - **contribuinte**, quando tenha relação pessoal e direta com a situação que constitua o respectivo fato gerador;
- II - **responsável**, quando, sem revestir a condição de contribuinte, sua obrigação decorra de disposição expressa de lei.

- ✓ **Solidariedade**: quando duas ou mais pessoas são simultaneamente obrigadas pela mesma obrigação.
- ✓ **Sucessão**: ocorre quando a obrigação é transferida para outro devedor em razão do desaparecimento do devedor original.
- ✓ **Responsabilidade**: quando a lei tributária responsabiliza outra pessoa pelo pagamento do tributo.



Constituição Federal / 1988

Competência tributária IPTU

Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre:

I - propriedade predial e territorial urbana;

...

§ 1º Sem prejuízo da progressividade no tempo a que se refere o art. 182, § 4º, inciso II, o imposto previsto no inciso I poderá:

I – ser progressivo em razão do valor do imóvel; e

II – ter alíquotas diferentes de acordo com a localização e o uso do imóvel.

§ 1º-A O imposto previsto no inciso I do caput deste artigo não incide sobre templos de qualquer culto, ainda que as entidades abrangidas pela imunidade de que trata a alínea "b" do inciso VI do caput do art. 150 desta Constituição sejam apenas locatárias do bem imóvel.



Código Tributário Nacional

Fato Gerador IPTU

Art. 32. O imposto, de competência dos Municípios, sobre a propriedade predial e territorial urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município.

Sujeito Passivo IPTU

Art. 34. Contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título.

Assim, **são sujeitos passivos do IPTU:**

- ✓ o proprietário e coproprietário;
- ✓ aquele que possui o domínio útil (enfiteuta ou usufrutuário ou foreiro);
- ✓ o possuidor a qualquer título (posse *ad usucapionem*).



SÚMULA N. 399 – Superior Tribunal de Justiça

“Cabe à legislação municipal estabelecer o sujeito passivo do IPTU.”

Existe alguma ordem de preferência entre os contribuintes IPTU?

Caso a legislação municipal não estabeleça ordem de preferência entre contribuintes, pode a autoridade administrativa optar por um ou por outro ou por todos, visando facilitar o procedimento de arrecadação.

*TRIBUTÁRIO. EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA-E-VENDA. LEGITIMIDADE PASSIVA. PROPRIETÁRIO E POSSUIDOR. LEGISLAÇÃO MUNICIPAL. 1. O art. 34 do CTN estabelece que contribuinte do IPTU “é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título”. 2. **A existência de possuidor apto a ser considerado contribuinte do IPTU não implica a exclusão automática, do pólo passivo da obrigação tributária, do titular do domínio (assim entendido aquele que tem a propriedade registrada no Registro de Imóveis).** 3. Ao legislador municipal cabe eleger o sujeito passivo do tributo, contemplando qualquer das situações previstas no CTN. **Definindo a lei como contribuinte o proprietário, o titular do domínio útil, ou o possuidor a qualquer título, pode a autoridade administrativa optar por um ou por outro visando a facilitar o procedimento de arrecadação.** 4. Recurso especial a que se nega provimento.*

(STJ – REsp: 475078 SP 2002/0139284-0, Relator: Ministro TEORI ALBINO ZAVASCKI, Data de Julgamento: 14/09/2004, PRIMEIRA TURMA)



Contribuinte IPTU – exemplos códigos tributários municipais

CANOAS / RS

Art. 111 - Contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular de seu domínio útil, ou do seu possuidor a qualquer título.

CAXIAS DO SUL / RS

Art. 7º Contribuinte do imposto é o proprietário, o titular do domínio útil ou o possuidor, a qualquer título, de bem imóvel.

Art. 19 O imposto será lançado em nome do contribuinte, levando-se em conta os dados ou elementos constantes do Cadastro Imobiliário.

§ 1º Tratando-se de bem imóvel objeto de compromisso de venda e compra, o lançamento do imposto poderá ser procedido indistintamente em nome do promitente vendedor ou do compromissário comprador ou, ainda, no de ambos, sendo solidária a responsabilidade pelo pagamento do imposto.

§ 2º O lançamento do bem imóvel objeto de enfiteuse, usufruto ou fideicomisso será efetuado em nome do enfiteuta, do usufrutuário ou do fiduciário ou o possuidor, a qualquer título, de bem imóvel.



Contribuinte IPTU – exemplos códigos tributários municipais

SANTOS / SP

Art. 16. Contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel construído, o titular do seu domínio útil, promitente comprador de imóvel adquirido das autarquias de que trata a letra "b" do artigo 9º, ou o seu possuidor a qualquer título.

Art. 17. O imposto é devido, a critério do Executivo, constituindo-se em responsável tributário:

I - pelo possuidor direto, sem prejuízo da responsabilidade solidária dos possuidores indiretos;

II - pelo possuidor indireto, sem prejuízo da responsabilidade solidária dos demais possuidores indiretos e do possuidor direto;

III - pelo possuidor de imóvel construído, arrendatário de área e instalações portuárias, dentro ou fora do porto organizado, no regime jurídico da exploração do porto e das operações portuárias previsto na Lei Federal nº 8.630, de 25 de fevereiro de 1993, sem prejuízo da responsabilidade solidária do contribuinte e possuidor indireto.

Parágrafo único. O disposto neste artigo aplica-se aos sucessores das pessoas nele referidas a qualquer título.

>>Observação: Em outros artigos do mesmo Código, regras similares para contribuinte IPTU de imóvel não construído<<



Contribuinte IPTU – exemplos códigos tributários municipais

PORTO ALEGRE / RS

Lei Complementar nº 07/73

Art. 4º O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, incide sobre a propriedade, a titularidade de domínio útil ou a posse a qualquer título de prédio ou terreno, observado o disposto no § 1º do artigo 3º (terceiro).

Decreto nº 16.500/09

Art. 19 É contribuinte:

I - do IPTU, o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título;

II - da TCL, o proprietário, o titular do domínio útil ou possuidor a qualquer título, de imóvel beneficiado pelo respectivo serviço.



Contribuinte IPTU – exemplos códigos tributários municipais

PORTO ALEGRE/RS - Decreto nº 16.500/09

Art. 19 ...

§ 1º Também são contribuintes do IPTU e da TCL, o usufrutuário e o enfiteuta, conforme definidos na Lei Civil.

§ 2º Possuidor é todo aquele que, respaldado em algum título ou em declaração própria, ocupar imóvel com intenção de possuí-lo como se proprietário fosse.

...

§ 5º Observado o disposto neste artigo e nos termos de instrução normativa específica da SMF, será cadastrado como contribuinte aquele que apresentar a documentação hábil para revestir essa condição.

§ 6º Excepcionalmente, na ausência da documentação referida no § 5º e em casos de levantamentos imobiliários em grande escala, o contribuinte poderá ser definido pela Administração Tributária Municipal, com base em situações fáticas e em informações coletadas quando da vistoria do imóvel.



Contribuinte IPTU – exemplos códigos tributários municipais

PORTO ALEGRE / RS – Instruções Normativas

INSTRUÇÃO NORMATIVA CONJUNTA SMF-PGM Nº 01/2015

Institui as regras procedimentais relativas ao processo de averbação do Cadastro Imobiliário da SMF, através do Manual de Averbação, e revoga a Instrução Normativa Conjunta SMF-PGM nº 01/2004.

https://proweb.procempa.com.br/pmpa/prefpoa/smf/usu_doc/in_conjunta_smf-pgm_2015-01_-_manual_de_averbacao_do_ipitu.doc

INSTRUÇÃO NORMATIVA CONJUNTA SMF/PGM 01/2003

Regula situações relativas a possuidores de imóveis urbanos sem vinculação jurídica comprovável de plano e institui DECLARAÇÃO dessa situação fático-jurídica, no âmbito do Município de Porto Alegre, quanto a tributos relativos a imóveis, como imposto sobre a propriedade predial e territorial, taxas e contribuições.

[https://proweb.procempa.com.br/pmpa/prefpoa/smf/usu_doc/in_conjunta_smf-pgm_2003-01_-_declaracao_de_posse_\(atualizada_ate_in_conj._01-2018\).doc](https://proweb.procempa.com.br/pmpa/prefpoa/smf/usu_doc/in_conjunta_smf-pgm_2003-01_-_declaracao_de_posse_(atualizada_ate_in_conj._01-2018).doc)



INSTRUÇÃO NORMATIVA CONJUNTA SMF-PGM Nº 01/2015

Estrutura básica de identificação do PESSOA

❖ Banco de dados contendo:

- ✓ CPF/CNPJ ou nº Aleatório, nome
- ✓ Dados cadastrais
- ✓ Fontes de dados:
 - Receita Federal
 - Coletados diuturnamente

Identificação do tipo de CONTRIBUINTE

- ✓ Proprietário – Tipo “P”
- ✓ Usufrutuário – Tipo “U”
- ✓ Enfiteuta – Tipo “E”
- ✓ Superficiário – Tipo “S”
- ✓ Possuidor – Tipo “O”



INSTRUÇÃO NORMATIVA CONJUNTA SMF-PGM Nº 01/2015

Nível hierárquico do contribuinte

Este atributo serve para distinguir os contribuintes principais dos demais.

✓ **Contribuinte de Hierarquia Nível “1”**

Identifica o contribuinte principal entendido como principal o titular da propriedade plena, o possuidor a qualquer título, o titular de usufruto ou, ainda, quem se identificou (ou foi identificado), em função do vínculo que provou ter com o imóvel.

✓ **Contribuinte de Hierarquia Nível “2”**

Este código é geralmente atribuído ao 1º contribuinte do tipo “P” quando existe(m) um ou mais possuidor(es), ou ao 2º proprietário (geralmente ao cônjuge) quando não há possuidor.

✓ **Contribuinte de Hierarquia Nível “3”**

Este código é atribuído a todos os demais contribuintes, proprietários ou possuidores, que não estejam classificados como nível “1” ou “2”.



INSTRUÇÃO NORMATIVA CONJUNTA SMF-PGM Nº 01/2015

Regras gerais do processo de averbação

- ✓ **Não são contribuintes**
O inventariante, o síndico da massa falida, o administrador da recuperação judicial, o locatário, o comodatário, o habitador (direito real de habitação) e o nu-proprietário não são contribuintes.

- ✓ **Testamento**
O testamento, registrado ou não, só adquire eficácia com o óbito do testador, de modo que, por si só, não tem valor para fins de inclusão do beneficiário como contribuinte.



INSTRUÇÃO NORMATIVA CONJUNTA SMF-PGM Nº 01/2015

Identificação do tipo de contribuinte

➤ **Proprietário – Tipo “P”**

✓ **Quando os documentos estiverem registrados**

- Atribuídos às pessoas físicas e jurídicas como adquirentes na matrícula do Registro de Imóveis.
- Principais documentos na transmissão da propriedade na matrícula do Registro de Imóveis:
 - escrituras públicas: de compra e venda; de doação; de permuta; de inventário e adjudicação; de inventário e partilha;
 - escritura pública de venda do imóvel em leilão extrajudicial decorrente do inadimplemento do contrato de alienação fiduciária.
 - formal de partilha;
 - contrato de compra e venda com agente financeiro.



INSTRUÇÃO NORMATIVA CONJUNTA SMF-PGM Nº 01/2015

Identificação do tipo de contribuinte

➤ Proprietário – Tipo “P”

✓ Quando os documentos estiverem registrados

- **Fundo de Investimento Imobiliário**

É atribuído o Tipo “P” à administradora do fundo de investimento imobiliário, e não ao próprio fundo de investimento.

- **Exceções:** Mesmo que haja documento registrado, não é classificado como Tipo “P” e sim atribuído Tipo próprio:
 - i. transmissão do usufruto – Tipo “U”;
 - ii. contrato de enfiteuse – Tipo “E”;
 - iii. aquisição do direito de superfície – Tipo “S”.



INSTRUÇÃO NORMATIVA CONJUNTA SMF-PGM Nº 01/2015

Identificação do tipo de contribuinte

➤ Proprietário – Tipo “P”

✓ Mesmo quando os documentos **NÃO** estiverem registrados

- **Usucapião** → Ao usucapiente, quando houver sentença definitiva (transitada em julgado) de usucapião e/ou certidão judicial em que for discriminado o respectivo processo, o imóvel, o usucapiente e o trânsito em julgado. É, então, excluído o proprietário registrado na matrícula.
- **Desapropriação** → Ao ente público, quando houver sentença de desapropriação transitada em julgado. É, então, excluído o proprietário registrado na matrícula.
- **DOI** → Ao adquirente constante da DOI-RF originada do Registro de Imóveis.
- **DOIM** → Ao adquirente constante da DOIM originada do Registro de Imóveis.



INSTRUÇÃO NORMATIVA CONJUNTA SMF-PGM Nº 01/2015

Identificação do tipo de contribuinte

➤ **Usufrutuário – Tipo “U”**

É atribuído para todos que assim estiverem identificados na matrícula do imóvel. No entanto, quando o usufrutuário também for proprietário de parte do imóvel, em vez de “U” o tipo será “P”.

➤ **Enfiteuta – Tipo “E”**

É atribuído ao titular do domínio útil de imóvel oriundo de um contrato de enfiteuse (também denominado aforamento ou emprazamento). Para estes casos não é cadastrado o órgão público que emitiu o contrato.

➤ **Superficiário – Tipo “S”**

É atribuído ao superficiário de imóvel oriundo de um contrato de superfície, mantendo-se o proprietário concedente na hierarquia 2.



INSTRUÇÃO NORMATIVA CONJUNTA SMF-PGM Nº 01/2015

Identificação do tipo de contribuinte

➤ **Possuidor – Tipo “O”**

Atribuído quando forem utilizados quaisquer documentos de transmissão da posse ou propriedade que não estiverem registrados na matrícula, com exceção das situações previstas como “P” ou nos seguintes casos mesmo registrado no RI:

- ✓ **Contratos de Promessa ou Compromisso de Compra e Venda e Contratos de Cessão de Direitos**
É atribuído aos adquirentes nos contratos de promessa ou compromisso de compra e venda, com ou sem quitação, registrados na matrícula ou não. E aos cessionários nos contratos de cessão de direitos de aquisição, registrados na matrícula ou não.
- ✓ **Usuário ou Concessionário**
É atribuído ao usuário ou concessionário nos contratos de concessão de direito de uso de imóvel, ou direito real de uso do imóvel, em que haja opção de compra do imóvel ao final do contrato.



INSTRUÇÃO NORMATIVA CONJUNTA SMF-PGM Nº 01/2015

Identificação do tipo de contribuinte

➤ Possuidor – Tipo “O”

- ✓ **Arrendatário – PAR** → é atribuído ao arrendatário do Programa de Arrendamento Residencial - PAR com opção de compra do imóvel.
- ✓ **Usucapiente** → é atribuído ao usucapiente quando não houver sentença definitiva (transitada em julgado). Na ausência de comprovação da tramitação do processo, é registrado mediante declaração de posse.
- ✓ **Ente Público** → é atribuído ao ente público que for imitado, ainda que de forma provisória, na posse de imóvel em processo de desapropriação.

Declarações

É atribuído ao adquirente que constar nas seguintes Declarações:

- ✓ Declaração de Operações Imobiliárias do Município - DOIM originada de Tabelionato;
- ✓ Declaração sobre Operações Imobiliárias da Receita Federal - DOI-RF originada de Tabelionato;
- ✓ Declaração de Posse conforme Instrução Normativa conjunta SMF/PGM nº 01/2003.



INSTRUÇÃO NORMATIVA CONJUNTA SMF-PGM Nº 01/2015

➤ Regras para situações específicas de averbação

• Espólio

- ✓ Identificado como Espólio para fatos geradores anteriores à abertura da sucessão, que se dá com o óbito do(s) contribuinte(s), e os posteriores até o registro da partilha na matrícula do Registro de Imóveis.
- ✓ Documentos que comprovam o óbito do contribuinte:
 - Certidão de Óbito;
 - informação processual da tramitação de inventário/arrolamento;
 - sentença judicial de homologação da partilha;
 - formal de partilha;
 - certidão de pagamento do quinhão hereditário;
 - carta de adjudicação.
- ✓ A palavra “Espólio” deve constar antes do nome civil do contribuinte na CDA, no caso de haver cobrança judicial.



INSTRUÇÃO NORMATIVA CONJUNTA SMF-PGM Nº 01/2015

➤ Regras para situações específicas de averbação

- **Massa Falida**

- ✓ Identificado como Massa Falida, quando há falência decretada de empresa.
- ✓ Documento que comprove a existência do estado falimentar, como informação processual, e documento que comprove a existência de direito real ou pessoal, quanto ao imóvel com débito por lançamentos de IPTU e TCL, em nome da pessoa jurídica objeto da decretação.
- ✓ A CDA (no caso de haver cobrança judicial) deve conter a expressão “Massa Falida” antes do nome da pessoa jurídica.



INSTRUÇÃO NORMATIVA CONJUNTA SMF-PGM Nº 01/2015

➤ Regras para situações específicas de averbação

• Arrematação

- ✓ Situação em que um imóvel é adquirido em hasta pública (praça).
- ✓ Documentos: Matrícula imobiliária, carta de arrematação, auto de arrematação ou a ata de leilão homologada pelo juiz (em caso de reclamatória trabalhista).
- ✓ Incluído o nome do adquirente/arrematante:
 - como tipo “P”, no caso de apresentação da matrícula; ou
 - como tipo “O”, nos demais casos.
- ✓ O arrematante/adquirente é responsável pelo pagamento dos valores de IPTU/TCL relativos aos exercícios posteriores ao ano em que foi extraído o auto de arrematação.

• Adjudicação

- ✓ Quando um imóvel é adquirido em processo judicial pelo credor que move a execução.
- ✓ Documentos: Matrícula imobiliária, auto de adjudicação.
- ✓ O adjudicante é o responsável pelo pagamento do IPTU/TCL anteriores e posteriores à adjudicação.



INSTRUÇÃO NORMATIVA CONJUNTA SMF-PGM Nº 01/2015

➤ Regras para situações específicas de averbação

- **Guia de ITBI paga ou exonerada**

Os adquirentes constantes da transação do ITBI são averbados como contribuintes no cadastro imobiliário.

- **Alienação Fiduciária**

Nos contratos de aquisição de imóvel por alienação fiduciária, é atribuído o Tipo “P” ao proprietário fiduciário (Instituição Financeira) e Tipo “O” ao devedor fiduciante.

Observação: O proprietário fiduciário (Instituição Financeira) é excluído do cadastro imobiliário mediante a declaração de quitação do financiamento, com firma reconhecida, hipótese em que o devedor fiduciante passará a figurar como tipo “P”.



INSTRUÇÃO NORMATIVA CONJUNTA SMF-PGM Nº 01/2015

➤ Regras para situações específicas de averbação

- **Cadastramento/Averbação de Imóveis Provenientes de Parcelamento ou Fracionamento Irregular do Solo**

Deverá ser feita a identificação clara das frações e dos respectivos lotes, bem como dos proprietários e/ou possuidores que deverão ser cadastrados.

- ✓ Quando houver registro da transmissão, a qualquer título, das frações ideais na matrícula, são cadastrados, para cada lote, apenas aqueles identificados como adquirentes das respectivas frações; ou
- ✓ Quando não houver registro da transmissão das frações ideais na matrícula, são cadastrados, para cada lote, aqueles identificados como possuidores, mantendo-se o proprietário.



INSTRUÇÃO NORMATIVA CONJUNTA SMF-PGM Nº 01/2003

➤ DECLARAÇÃO DE POSSE

Regula situações relativas a possuidores de imóveis urbanos sem vinculação jurídica comprovável de plano e institui DECLARAÇÃO dessa situação fático-jurídica, no âmbito do Município de Porto Alegre, quanto a tributos relativos a imóveis, como imposto sobre a propriedade predial e territorial, taxas e contribuições.

Art. 1º - A pessoa que afirmar ser possuidora de imóvel localizado na zona urbana do Município de Porto Alegre pode, para fins de cadastramento, seja do imóvel, seja do possuidor como sujeito passivo tributário, e de parcelamento de débito fiscal na hipótese de posse qualificada quanto a tributos relativos a imóveis, como imposto sobre a propriedade predial e territorial, taxas e contribuições, firmar instrumento em que declarará a situação fático-jurídica, com o compromisso da verdade e sob as penas da lei.

DECLARAÇÃO

DECLARO, como expressão da minha vontade, autônoma e consciente, sob as penas da lei, o que segue abaixo quanto ao imóvel sito na _____.

Tenho ciência de que posse é fato gerador de tributo sobre propriedade predial e territorial urbana, nos termos do previsto no art. 32 da Lei Federal nº 5.172, de 25 de outubro de 1966, que dispõe sobre o sistema tributário nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios, assim redigido: "**O imposto, de competência dos Municípios, sobre a propriedade predial e territorial urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município**".

Exerço posse integral parcial sobre esse imóvel desde _____.

A ocupação por mim exercida não é posse decorrente de locação, arrendamento, comodato, direito real de uso ou direito real de habitação e nem de mera detenção.

Não sou o(a) titular do domínio do imóvel, não tenho instrumento contratual que me vincule a ele diretamente e a posse por mim exercida é com a intenção de possuí-lo como se proprietário fosse.

Quero viabilizar cadastramento no Município, seja do imóvel, seja da minha pessoa como sujeito passivo de obrigação tributária relativa a tributos incidentes no imóvel acima, como imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana, taxas e contribuições, ou outro tributo que venha a ser instituído, solidariamente com outra(s) pessoa(s) ou não, permitindo a efetivação de parcelamento de débito fiscal eventualmente existente.

Porto Alegre, ____ de _____ de _____.



OBRIGADO PELA ATENÇÃO!

Lauro Marino Wollmann

Auditor-Fiscal da Receita Municipal de Porto Alegre

lauromarino@hotmail.com