

IPTU: RECLAMAÇÃO E REVISÃO DO LANÇAMENTO

Indaga-se: *como posso saber se está correto o valor do IPTU a ser pago?*

É bastante comum, em toda parte do País, no início de cada ano, uma grande movimentação da imprensa, e demandas junto aos órgãos públicos, tratando da elevada carga tributária, em especial do IPTU - Propriedade Predial e Territorial Urbana.¹

Isso porque, na maioria das unidades federativas, quanto ao IPTU, para todos os efeitos legais, considera-se ocorrido o fato gerador, no **dia 1º de janeiro de cada ano**, em relação ao imóvel adquirido em exercícios anteriores.²

Nos termos de nossa Constituição Federal de 1988,³ são competentes para instituir o IPTU, todos os Municípios e o Distrito Federal, este por possuir competência cumulativa, ou seja, pode ele instituir tanto impostos estaduais quanto municipais.

O IPTU tem como **fato gerador** (que é uma situação definida em lei que, quando ocorrida, faz surgir a obrigação tributária), a *propriedade*, o *domínio útil* ou a *posse* de imóvel.⁴ Ou seja, sendo determinada pessoa, física ou jurídica, proprietária do imóvel, titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título, será ela, como sujeito passivo (contribuinte ou responsável), obrigada ao pagamento de tributo ou penalidade pecuniária.⁵

Segundo preconiza também a legislação tributária, todo começo de ano, a pessoa jurídica de direito público, no caso, o governo municipal ou do Distrito Federal, titular da competência para exigir o seu cumprimento, efetua o lançamento do IPTU.

Lançamento tributário, conforme dispõe o art. 142 do CTN, é o ato pelo qual a autoridade administrativa constitui o crédito tributário, assim entendido o *procedimento administrativo* tendente a *verificar a ocorrência do fato gerador da obrigação, determinar a matéria*

tributável, calcular o montante do tributo devido, utilizando-se da correta base de cálculo e alíquotas, identificar o sujeito passivo e, sendo caso, propor a aplicação da penalidade cabível.

Entre as modalidades de lançamento tributário existentes,⁶ tem-se o denominado *lançamento direto* ou *de ofício*, que é aquele efetuado pelo agente público, sem qualquer ajuda do sujeito passivo. Nesse caso, como se diz, cabe tão-somente ao contribuinte ou responsável realizar o pagamento devido.

✓ ***Como posso saber se está correto o valor do IPTU a ser pago?***

Ao receber o carnê do IPTU em sua residência, certas pessoas limitam-se a verificar o valor a ser pago, sem se atentar ou dar a devida importância para os fatos e dados que deram origem a aquele valor. As desculpas para isso são as mais variadas, desde a falta de tempo para verificar e questionar, até por julgar ser muito complexo e difícil o direito tributário.

Todavia, com um pouquinho de atenção, sem precisar gastar nada por isso, é possível verificar se estão corretos ou não os dados, constantes do carnê, que originaram o valor a ser pago a título de IPTU.⁷

Desse modo, estando de posse de seu carnê de IPTU, há alguns elementos que devem ser analisados. Se não vejamos:

1º) O ***proprietário/responsável solidário*** e o ***imóvel objeto da cobrança***

Por incrível que pareça, na ânsia de se ver livre do IPTU, há contribuintes que, ao receber o carnê, efetuam o pagamento, sem nem mesmo verificar a qual pessoa e imóvel o imposto pertence.

Importante, inicialmente, observar qual é o nome da pessoa que consta do carnê, e a que imóvel se refere, até para não efetuar

um pagamento em nome de outrem, o que demandaria um processo de devolução, nem sempre de fácil solução.

Em princípio, esse dado (*proprietário/responsável solidário*) está a informar quem é o sujeito passivo (contribuinte ou responsável), obrigado pelo pagamento do imposto. O nome é retirado do cadastro imobiliário fiscal, disponível no órgão fiscal, o que não significa necessariamente que aquele nome que consta do carnê seja o proprietário do imóvel, até porque, o cadastro fiscal pode não estar atualizado.

Relevante esclarecer que o simples fato de constar o seu nome no carnê do IPTU, ou de estar pagando o IPTU do terreno, por exemplo, não pressupõe que você é o proprietário do imóvel, ou que vai adquirir a propriedade do mesmo.

Para alterar o nome do carnê, o interessado deve se dirigir ao órgão da fazenda competente, com os documentos necessários que comprovem possuir a propriedade, o domínio útil ou a posse do imóvel.

✓ *E no caso de imóvel alugado, quem é o responsável pelo pagamento do IPTU?*

É corriqueiro constar no contrato de aluguel uma cláusula, determinando que o inquilino é o responsável pelo pagamento dos impostos referentes ao imóvel alugado. Contudo, para a Fazenda Pública, embora haja um contrato, a responsabilidade permanece na pessoa do contribuinte, ou seja, o proprietário do imóvel.⁸ Assim, na hipótese de o inquilino não efetuar o pagamento acordado, não adianta invocar, perante o órgão fazendário, a existência de contrato, podendo, contudo, buscar seus direitos na esfera civil.

2º) A *base de cálculo* do IPTU

Base de cálculo é o valor venal do imóvel. Em outras palavras, é o quanto custa o seu imóvel, que é apurado, anualmente, por meio de avaliação realizada pelo órgão público.

Este será o valor sobre o qual incidirá a tributação. É a base numérica que propicia o cálculo do tributo devido.

Este é um dado que causa muita reclamação. O valor da base de cálculo, normalmente, é realizado e apurado pelo próprio órgão público, podendo ser terceirizado, e que obedece a um tratamento matemático-estatístico preconizado em Norma Técnica de avaliação de massa, definida pelo próprio órgão público.

É comum haver erros, tanto a favor do contribuinte, e diga-se de passagem, bastante freqüente, bastando verificar para isso, se o valor que consta como base de cálculo corresponde ao valor de mercado do imóvel, assim como, a favor do Fisco. A possibilidade de erros é, de certa forma aceitável, até porque é muito grande o número de imóveis a serem avaliados, e nem sempre o órgão público dispõe de pessoal e material suficiente para a avaliação, utilizando-se por vezes de uma medição por amostragem.

Importante frisar que nem sempre a ocorrência de um elevado aumento do IPTU, resultado de um aumento na base de cálculo, significa que haja erro, pois pode ocorrer a hipótese de o imóvel estar sub avaliado por vários anos seguidos, simplesmente por não ter sido avaliado, e em vindo a ser corretamente corrigido o seu valor venal, implicar em um aumento maior.

Desse modo, em se verificando que a base de cálculo descrita no carnê do IPTU não corresponde ao valor venal do imóvel, ou seja, quanto ele vale no mercado, o contribuinte pode se dirigir ao órgão público competente, requerendo a sua revisão. Para isso, deve estar acompanhado de documentos (jornal, revista, laudos de entidades reconhecidas, entre outros), que comprovem o correto valor venal do imóvel.

3º) A **alíquota** do IPTU

Alíquota é um percentual, definido em lei, que, incidindo sobre a base de cálculo, dá como resultado o valor do imposto devido.

Este também é um dos dados em que mais ocorrem erros, e que resultam em grande alteração no valor a ser pago.

A Constituição Federal⁹ determina que o IPTU poderá ser progressivo, em razão do *valor do imóvel* e ter *alíquotas diferentes* de acordo com a localização e o uso do imóvel.

Assim, cada ente federativo, competente para instituir o imposto, pode legislar sobre a matéria, determinando as alíquotas que serão aplicadas, que podem variar de Município para Município.

A título de ilustração, na legislação do Distrito Federal,¹⁰ constam três alíquotas diferentes, em razão do *uso do imóvel*, nestes termos:

- I) - **3%** (três por cento) para *terreno não edificado*;
- II - **1%** (um por cento) para *imóvel comercial* (não residencial, edificado) e imóvel residencial portador de alvará de construção (*imóvel em construção*);
- III - **0,30%** (trinta centésimos por cento) para imóvel edificado destinado exclusivamente para fins residenciais (*imóvel residencial*).

Dessa forma, é de vital importância, para se evitar um pagamento a maior que o devido, de IPTU, verificar qual a alíquota que está sendo aplicada, e se ela corresponde à situação do seu imóvel. Em caso de erro, basta requerer junto ao órgão público a revisão do lançamento, comprovando a situação real do imóvel.

No caso, se seu imóvel for residencial, e no carnê constar uma alíquota de comercial, por exemplo, deve-se comprovar junto ao órgão fazendário, por meio de uma conta de luz, telefone ou água, entre outros, que o imóvel é residencial, e que está residindo no local.

Por fim, há que se colocar que até para sermos cumpridores de nossos deveres, como cidadãos contribuintes, é preciso ter um mínimo de conhecimento e atenção, o que nos levará a ter mais condições de exigir a correta cobrança de impostos, nos termos da lei regente, e a uma melhor aplicação de todos os recursos advindos dos tributos arrecadados. Para isso, o IPTU é um bom começo.

NOTAS

(1) Interessante observar que estas informações aqui colocadas cabem a todos os tributos, observadas, naturalmente, as suas peculiaridades, pois todos têm um *fato gerador*, uma *base de cálculo* e uma *alíquota*.

(2) DISTRITO FEDERAL. Decreto nº 28.445, de 20 de novembro de 2007. Art. 2º, I. Disponível em: <http://www.fazenda.df.gov.br>. Acesso em: 04 fev. 2008.

(3) BRASIL. CONSTITUIÇÃO FEDERAL. “Art. 147. Competem à União, em Território Federal, os impostos estaduais e, se o Território não for dividido em Municípios, cumulativamente, os impostos municipais; **ao Distrito Federal cabem os impostos municipais**. Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre: I - propriedade predial e territorial urbana.” Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br/>. Acesso em: 04 fev. 2008.

(4) BRASIL. CTN. Art. 29. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br/>. Acesso em: 04 fev. 2008.

(5) BRASIL. CTN. Art. 121. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br/>. Acesso em: 04 fev. 2008.

(6) BRASIL. CTN. Conforme dispõem os arts. 147, 149 e 150 do CTN, existem três modalidades de lançamento: a) o *misto*, também conhecido como *por declaração*, no qual o Fisco age com base nas informações prestadas pelo sujeito passivo; b) o *direto*, ou de ofício, que é aquele efetuado pelo agente público competente, sem qualquer ajuda do sujeito passivo; e c) o *por homologação*, em que o sujeito passivo realiza os procedimentos de lançamento sem o prévio exame do Fisco.

(7) Importante sempre verificar a legislação tributária vigente do ente federativo que institui o tributo, em especial aos prazos de recurso. No caso de já ter transcorrido o prazo recursal, visite os seguintes artigos: “**O recurso intempestivo no processo administrativo fiscal**” e “**O pedido de reconsideração no processo administrativo**”, no site: www.josehable.adv.br

(8) BRASIL. CTN. “Art. 123. Salvo disposições de lei em contrário, as convenções particulares, relativas à responsabilidade pelo pagamento de tributos, não podem ser opostas à Fazenda Pública, para modificar a definição legal do sujeito passivo das obrigações tributárias correspondentes.” Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br/>. Acesso em: 04 fev. 2008.

(9) BRASIL. CONSTITUIÇÃO FEDERAL. Art. 156, (...) § 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. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br/>. Acesso em: 04 fev. 2008.

(10) DISTRITO FEDERAL. Decreto nº 28.445, de 20 de novembro de 2007. Art. 15. Disponível em: <http://www.fazenda.df.gov.br>. Acesso em: 04 fev. 2008.