

SOLUÇÃO DE CONSULTA SF/DEJUG nº 19, de 11 de outubro de 2023

ITBI. Sistema Financeiro da Habitação (SFH), Programa de Arrendamento Residencial (PAR) e Habitação de Interesse Social (HIS). Base de Cálculo.

O DIRETOR SUBSTITUTO DO DEPARTAMENTO DE TRIBUTAÇÃO E JULGAMENTO, no uso de suas atribuições legais, em especial à vista dos artigos 73 a 78 da Lei nº 14.107, de 12 de dezembro de 2005, e em conformidade com o que consta nos autos do processo administrativo,

ESCLARECE:

- 1.** Trata-se de consulta tributária formulada por pessoa jurídica de direito privado que promove incorporação imobiliária.
- 2.** A consulente informa que, depois do atingimento do número mínimo de adquirentes que firmam contratos de financiamento de suas unidades junto à Caixa Econômica Federal – CEF, os contratos, que têm força de escritura, denominados "Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) - Recursos do FGTS com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es)", são registrados perante o Cartório de Registro de Imóveis.
- 3.** Após o registro dos contratos de financiamento, a CEF procede ao repasse dos recursos financeiros à consulente (que figura na operação como incorporadora), que deve promover a construção das unidades habitacionais contratadas.
- 4.** O registro dos referidos contratos de financiamento é precedido pelo recolhimento do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis "Inter Vivos" – ITBI.
- 5.** De acordo com o entendimento da consulente, em decorrência das Súmulas 110 e 470 do Supremo Tribunal Federal – STF, o ITBI não deveria incidir sobre a construção futura, mas tão somente sobre as frações ideais de terreno.
- 6.** A consulente, a partir do contrato de compra e venda apresentado, solicita informação sobre a possibilidade de recolhimento do ITBI tão somente sobre a fração ideal do terreno.
- 7.** Ambas as súmulas apresentadas pela consulente determinam, cada uma ao seu modo, que o ITBI não incide sobre o que será construído pelo promitente comprador. No entanto, o contrato refere-se a unidades habitacionais que deverão ser entregues pela incorporadora, que figura como vendedora.
- 8.** Portanto, não é possível o recolhimento do imposto apenas sobre as frações ideais, como pretende a consulente.

9. Comunique-se o teor desta solução de consulta à consulente e, após as providências de praxe, archive-se.

SYLVIO CELSO TARTARI FILHO

Diretor Substituto do Departamento de Tributação e Julgamento