

IPTU PROGRESSIVO

Gustavo Pires Maia da Silva
Advogado Sócio de Homero Costa Advogados

De acordo com Artigo 156, Inciso I, da Constituição da República de 1988, compete aos Municípios instituir o Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU).

O IPTU tem importante papel no orçamento municipal, figurando muitas vezes como principal fonte de receita dos municípios.

Nos moldes do Artigo 32 do Código Tributário Nacional, o fato gerador (fato ou conjunto de fatos que geram a obrigação de pagar o tributo) do IPTU é a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, localizado na zona urbana do Município.

A expressão "zona urbana" deve ser definida em lei municipal e deve observar a existência de pelo menos dois melhoramentos de infraestrutura urbana dentre os previstos nos Incisos do Parágrafo 1º do Artigo 32 do Código Tributário Nacional, dentre os quais a existência de meio-fio ou calçamentos, com canalização de águas pluviais; abastecimento de água; sistema de esgotos sanitários; rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar; escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.

O montante do IPTU, de acordo com o disposto no Artigo 33 do Código Tributário Nacional, é baseado no valor venal do imóvel.

O Artigo 34 do Código Tributário Nacional define quem é o contribuinte que deverá pagar o imposto. Segundo este dispositivo, o contribuinte do tributo é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título.

A título de curiosidade vale informar que a Lei de Locações (Lei nº 8.245/1991) permite ao proprietário do imóvel transferir a obrigação do pagamento do IPTU ao locatário.

A finalidade principal do IPTU é a arrecadação de recursos financeiros aos Municípios, tendo em vista que não é um imposto vinculado a alguma finalidade. Caráter fiscal do imposto.

O tributo também pode ter caráter extrafiscal, quando tem por objetivo a intervenção na economia.

Os impostos são medidos por alíquotas.

Conforme o CTN as alíquotas podem ser proporcional ou progressiva.

A alíquota proporcional é uma alíquota fixa.

A alíquota progressiva ocorre com o aumento das alíquotas de certo imposto em função de um parâmetro definido.

O IPTU pode ter alíquota progressiva em razão do valor do imóvel.

Esse tipo de progressividade do IPTU é relacionado ao Princípio da Capacidade Contributiva do Direito Tributário. Dessa forma, a progressividade seria a medida para se alcançar a isonomia almejada pela Constituição.

É autorizado ao Município instituir lei que cobre do indivíduo alíquotas maiores ou menores de acordo com a capacidade contributiva dele.

Pode também o imposto ser progressivo no tempo.

Nos termos do Artigo 182, §4º, da Constituição Federal, é facultado ao Município, mediante lei específica, exigir o adequado aproveitamento do imóvel pelo seu proprietário. Caso o indivíduo não cumpra com a exigência do Poder Público Municipal, este poderá impor diversas formas de sanções a ele, para que imediatamente cumpra a função social da propriedade. Uma delas é a adoção da progressividade do IPTU.

Nesse tipo de progressividade, o objetivo é o cumprimento da função social da propriedade. Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos, o Município procederá à aplicação do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana de forma progressiva no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.

O IPTU também poderá ser progressivo de acordo com a localização e o uso do imóvel.

Com relação ao uso/destinação do imóvel, pode o Município instituir alíquotas diferentes. Um terreno baldio, por exemplo, pode sofrer uma alíquota maior se comparada às alíquotas de terrenos edificadas. Imóveis utilizados na indústria ou comércio podem ter percentuais diferentes se comparados aos residenciais.

Importante ressaltar que a Súmula 668 do Supremo Tribunal Federal afirma que: *"É inconstitucional a lei municipal que tenha estabelecido, antes da Emenda Constitucional 29/2000, alíquotas progressivas para o IPTU, salvo se destinada a assegurar o cumprimento da função social da propriedade urbana."*

Nesse sentido, buscou-se, neste artigo, demonstrar que a instituição do IPTU progressivo tem por objetivo a tentativa de alcançar o cumprimento da função social da propriedade.

HOMERO COSTA
A D V O G A D O S

OAB / MG 001