

OS CRITÉRIOS DE DESTINAÇÃO E/ OU LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL COMO FORMA DE DETERMINAR A INCIDÊNCIA DO ITR OU IPTU.

COSTA, Rita Aparecida da

Acadêmica do curso de Graduação em Direito da Faculdade de Ciências Sociais e Agrárias de Itapeva

SANTIAGO, Vanessa Costa

Docente da Faculdade de Ciências Sociais e Agrárias de Itapeva

RESUMO

Os municípios vêm crescendo de forma constante e aumentando sua extensão, por conta disso imóveis que tem como atividade a exploração vegetal, agrícola, pecuária ou agroindustrial, encontram-se localizados dentro da zona urbana. E como todo imóvel tem os seus impostos instituídos pelo seu fato gerador, surge a dúvida, para instituir o imposto predial e territorial urbano (IPTU) o CTN (Código Tributário Nacional) em seu artigo 32 versa que 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. O CTN (Código Tributário Nacional) usa-se o critério espacial, ou seja, a localização do imóvel para definir o seu fato gerador.

Palavras chaves: Fato gerador, Impostos.

ABSTRACT

The municipalities have been growing steadily and increasing their extension, due to this property that has as an activity the vegetal, agricultural, livestock or agroindustrial exploration, are located within the urban zone. And since all property has its taxes imposed by its generating fact, the question arises, in order to institute the urban land and property tax (IPTU), the CTN (National Tax Code) in its article 32, which has as a generator the property, useful domain or possession of immovable property by nature or by physical access, as defined in the civil law, located in the urban area of the Municipality. The CTN (National Tax Code) uses the spatial criterion, that is, the location of the property to define its generating fact.

Keywords: Generator suit, Taxes.

INTRODUÇÃO

O presente trabalho vem apresentar o estudo das hipóteses de incidência dos seguintes impostos: O Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) e o Imposto Territorial Rural (ITR), trazendo a evolução da presente discussão posicionamento atual dos tribunais, da doutrina, bem como previsões legais que vem distinguir a destinação econômica X a localização geográfica do bem imóvel, auxiliando no entendimento dos contribuintes que se encontram na situação que vem a ser discutida.

O CTN (Código Tributário Nacional) para definir o Imposto Territorial Rural (ITR) versa em seu artigo 29 o domínio útil ou a posse de imóvel por natureza, como definido na lei civil, localizado fora da zona urbana do Município. Utilizando-se apenas o CTN (Código Tributário Nacional) seria instituído no caso dessas propriedades que tem como atividade a exploração vegetal, agrícola, pecuária ou agroindustrial porém localizadas em zona urbana teria imposto instituído como propriedade urbana, ou seja, o Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) que tem alíquotas superiores ao Imposto Territorial Rural (ITR) tornando assim o imposto mais oneroso tendo em vista que a destinação do imóvel, é rural e não urbana.

A constituição federal versa em seus artigos: que é competência da União instituir imposto sobre propriedade territorial rural (ITR), previsto no art. 153, VI da CF. Por sua vez, compete ao Município instituir o imposto sobre propriedade predial e territorial urbana, com fulcro no art. 156, I da CF. Surgindo a divergência entre duas leis, a lei complementar 5.172/66 denominado Código Tributário Nacional (CTN), sendo posterior a lei ordinária 4.504/64 denominada Estatuto da Terra. Que serão explicadas tal divergências entre o prédio rustico, definido como prédio rural e o prédio urbano, bem como as divergências doutrinarias. “A discussão a respeito da incidência do IPTU ou do ITR é um caso clássico de conflito de competência. Compete à lei complementar solucionar o impasse, como determina a Lei Maior no seu art. 146, I.” (Nunes, s.d.)

“Merece ainda destaque a seguinte passagem de Moura: “Com a crítica de Lobão e ilustração de Leyser ficam retificadas e exatas as duas referidas conclusões dos juriconsultos acerca da importante questão: quanto às casas se devem reputar prédios urbanos ou rústicos, e em consequência pode-se definir o prédio urbano conforme os princípios e disposições do direito romano: todo edifício, ou casa, que foi construído para a habitação dos homens e destinado para os usos urbanos e interesses das cousas urbanas, seja qual for o lugar da sua edificação, e quer habite, quer não alguma pessoa nesse edifício, bastando, segundo o mesmo direito romano, somente o destino da casa para os usos urbanos, para ser qualificado prédio urbano. E por prédio rústico se deve entender pelo contrário: todas as casas e edificações construídas e destinadas para serventia e usos das coisas rústicas, ainda que sejam construídas mesmo nas cidades e vilas ou no campo; assim como todas as propriedades territoriais ou rurais benfeitorizadas para a agricultura e para delas se aproveitarem outros interesses rústicos; e em geral todos os estabelecimentos que tiverem por fim interesses rústicos” (Moura, *Manual*, cit., p. 20-1).” (Opitz, 2017)¹

MATERIAIS E METODOS

Trata-se de um trabalho que vem apresentar o estudo das hipóteses de incidência dos seguintes impostos: O Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) e o Imposto Territorial Rural (ITR), trazendo a evolução da presente discussão posicionamento atual dos tribunais, da doutrina, bem como previsões legais que vem distinguir a destinação econômica X a localização geográfica do bem imóvel, auxiliando no entendimento dos contribuintes que se encontram na situação que vem a ser discutida.

¹ OPITZ, Sílvia C.B.Oswaldo. **Curso Completo de Direito Agrário**. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2017.
(pág 59)

RESULTADO E DISCUSSÃO

Características do Imposto Territorial Rural (ITR): Previsão legal, Competências, Funções e Alíquotas.

O artigo 1228 do Código Civil – CC, diz que o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, bem como o direito de reavê-la do poder de quem quer injustamente a possua ou a detenha. Seu critério temporal é estabelecido em 1º de janeiro de cada ano.

A competência tributária via de regra é indelegável, visto que é atribuída pela constituição federal, porém o Imposto Territorial Rural (ITR) de competência da União, sendo um imposto federal, pode ser delegado a função de fiscalizar a um outro ente federado, como versa o artigo 7º do Código Tributário Nacional (CTN) “ A competência tributária é indelegável, salvo atribuição das funções de arrecadar ou fiscalizar tributos, ou de executar leis, serviços atos ou decisões administrativas em matéria tributária, conferida por uma pessoa jurídica de direito público a outra”.

Em casos que o imóvel pertence a mais de um município deverá ser enquadrado no município onde fique a sede do imóvel e, se esta não existir, será enquadrado no município onde se localize a maior parte do imóvel, é o que está previsto no artigo 1º, da lei 9.393/96, §3º.

A Emenda Constitucional 42/2003 que inseriu na Constituição Federal no artigo 153 §4º mais específico no seu inciso III, versando que a fiscalização e cobrança sem prejuízo da competência de instituição da união poderá ser realizada pelos municípios que assim decidirem em conformidade com a lei, não

podendo o município reduzir o imposto, ou qualquer outra forma de renúncia fiscal. Trazendo essa emenda um benefício também para os proprietários de pequenas propriedades rurais, as chamadas “ pequenas glebas rurais ” não incidirá o imposto sobre estas, quando for explorada e propriedade única.

O Imposto Territorial Rural (ITR) tem finalidade evitar que sejam mantidas áreas improdutivas, são instituídas por conta dessa finalidade alíquotas progressivas de acordo com o grau de utilização da terra e tamanho do imóvel, como versa o art. 153 §4º I da Constituição Federal. ²

São características do Imposto Territorial Rural – ITR, fiscal e extrafiscal nos termos do artigo 153, § 4º, I da CF, tributo direto, real e progressivo.

Características do Imposto Predial Territorial Urbano IPTU: Previsão Legal, Competência e Alíquotas:

O critério material para incidência do Imposto Predial Territorial Urbano é ser proprietário de imóvel urbano, nos termos do art. 1228 do Código Civil, é quem tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente possua ou detenha. A posse deflui do conceito de possuidor, como sendo todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não de algum dos poderes inerentes à propriedade (art. 1196 do CC).

Não são considerados contribuintes, o mero detento, ou seja, aquele que conserva a posse em nome de outrem, e em cumprimento de ordens, usuário de direito de habitação, locatário, arrendatário e comodatário. Os que possuem contrato de direito real de concessão de uso, circos, quiosques, barracas de camping e banca de jornal.

O fato gerador do IPTU, como versa o art. 32 do CTN, é a propriedade, o domínio útil ou a posse. O contribuinte da exação é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio ou seu possuidor a qualquer título.

Não é qualquer posse que pode ser tributada, não somente a posse direta,



que o locatário, comodatário ou arrendatário a detenha, por entendimento da jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça, posse que deve ser tributada é aquela com “animus domini” sendo essa capaz de gerar a exação predial urbana. Configurando então a pessoa que já é ou pode ser proprietária da coisa.

² NUNES, Felipe Elias. A possibilidade de incidência do ITR em imóveis localizados na área urbana. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/17557/a-possibilidade-de-incidencia-do-ittr-em-imoveis-localizados-na-area-urbana>

De acordo com o entendimento doutrinário no sentido de que o superficiário também pode figurar contribuinte, uma vez que responde pelos encargos e tributos que incidirem sobre o imóvel, conforme versa o art. 1371, CC.

Sendo este um imposto de competência do Município como versa o artigo 156, I da Constituição Federal “compete aos Municípios instituir impostos sobre: (...) I – propriedade predial e territorial urbana (...)”

O Imposto Predial Territorial Urbana possui alíquotas progressivas como versa o artigo 156 §1º incisos I e II da Constituição federal, essa progressividade é de acordo com o valor do imóvel, de acordo com a localização e o uso do imóvel.

“A questão, agora, é definir o que é “zona urbana”, e o que é “zona rural”. Depara-se que o critério legal da zona rural é por exclusão, ou seja, é aquela localizada fora do perímetro urbano do município. Assim, de acordo o §1º do art. 32 do CTN, entende-se como zona urbana a definida em lei municipal, desde que observadas pelo menos duas das melhorias listadas em seus incisos ^[01]. E considera-se, ainda, nessa situação, o imóvel localizado em área de expansão urbana, constante de loteamento aprovado pelos órgãos competentes, nos termos do §2º do art. 32. De acordo com o CTN, compete ao Município definir as zonas urbana e rural, por meio de lei municipal. Tal posicionamento foi ratificado



pelo STJ, súmula 399, *verbis*: "Cabe à legislação municipal estabelecer o sujeito passivo do IPTU." Pelo critério adotado (topográfico), basta o imóvel estar na zona urbana para incidir o IPTU; caso estiver fora do perímetro urbano, será cobrado o ITR. O problema está para os contribuintes que antes estavam sujeitos ao ITR e que, agora, transformados em proprietários de áreas urbanas, sofrem com a alta carga tributária do IPTU. O ITR é um imposto progressivo e tem suas alíquotas fixadas de forma a desestimular a manutenção de propriedades improdutivas, de modo que será reduzido dependendo do grau de utilização da terra e do grau de eficiência na produção (art. 153, §4º I, CF); já o IPTU considera a área do imóvel mensurada em metros quadrados e tem um aspecto qualitativo." (Nunes, s.d.)³

A doutrina e a Jurisprudência dominante, "é a destinação o critério diferenciador entre prédios rústicos e urbanos, não importa o critério da autoridade municipal para a arrecadação dos tributos" (Opitz, 2017) conforme o artigo 4º inciso I do Estatuto da Terra, trata o imóvel rural, o prédio rustico de área continua, qual quer que seja sua localização que destine á exploração extrativa, agrícola, pecuária ou agroindustrial. A definição pelo estatuto da terra "qualquer que seja sua localização" é interpretada pelo decreto n. 55.891/65 que diz ser " em perímetros urbanos, suburbanos ou rurais dos municípios". (Nunes, s.d.)

O imóvel rural possui alguns elementos a serem preenchidos, para concretizar as teorias da localização e da destinação, sendo então três elementos: a) prédio rústico, b) área continua, c) destinação certa para exploração extrativa agrícola, pecuária ou agroindustrial. O prédio rústico aqui citado é aquele destinado a cultura, aquele que produz frutos, a finalidade natural em decorrência de seu aproveitamento, sendo então prédio rustico definido como todo edifício construído e destinado para coisas rústicas, edifícios destinados para recolhimento de gado, depósito de frutos e armazenagem de insumos agrícolas que serão usados em lavouras e plantações, bem como os alimentos dos animais não domésticos, mesmo que construídos em cidades, ou no campo. O

prédio urbano tem fim de moradia, habitação, construídas para atender finalidades do ambiente urbano, porém de acordo com o estatuto da terra, não importa se o proprietário faça uso também do prédio rustico como sua moradia.

Com a criação da lei 5868/72 dando um rumo pela divergência de qual critério adotar para fins de tributação? O critério de localização definido pelo Código Tributário Nacional (CTN) ou o critério de destinação abordado pelo Estatuto da Terra. Trazendo em seu texto no artigo 6º da lei 5868/72 “considera-se imóvel rural aquele que se destinar á exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal ou

³ NUNES, Felipe Elias. A possibilidade de incidência do ITR em imóveis localizados na área urbana. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/17557/a-possibilidade-de-incidencia-do-ittr-em-imoveis-localizados-na-area-urbana>

agroindustrial e que independentemente de ⁴sua localização tiver área superior á 1 (um) hectare” estando então imóveis nessas características sujeitos ao Imposto Territorial Rural (ITR), e os imóveis inferiores a 1(um) hectare serão considerados imóveis urbanos e sujeitos ao Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) e qualquer que seja sua localização. (Nunes, s.d.)⁵

“ Os arts. 14 e 15 do Decreto- lei n. 57, de 18-11-1966, foram derogados pelo art. 12 da Lei n. 5.868/72, de maneira que o sítio de recreio poderá ou não ser imóvel rural, para fins de incidência do ITR, desde que se enquadre no preceito do art. 6º da Lei n. 5868/72. Também o prédio urbano que comprovadamente seja utilizado em exploração extrativa vegetal agrícola, pecuária ou agroindustrial, referido no art. 15 do Decreto- lei n.57, para o efeito do art. 32 da Lei n. 5.172/66, desde que sua área seja superior a um hectare. Portanto, em ambas as hipóteses somente incidirá o ITR se a área superar um hectare e se destinar á atividade agrária” (Opitz, 2017)

Quando o imóvel tem destinação mista, ou seja, serve de moradia do proprietário e bem como á atividades agrárias, a hipótese de incidência para fins fiscais, será a destinação preponderante, sendo então prédio rústico. Os imóveis

que servem de habitação e trazem consigo pequenas hortas, jardins e cultivares para uso doméstico, diz a doutrina que pertencem a imóvel urbano. Porém se forem construídas para fins rústicos, são consideradas como imóvel rural.

“ Ainda é de se destacar a importância da matéria em relação ao processo da ação, quando se trata de locação predial urbana ou rural. Se o arrendamento é de prédio rural, cabe a ação de despejo, com rito do art. 275, II, do CPC. Se de prédio urbano, aplica-se o CPC e a Lei do Inquilinato”. (Opitz, 2017).

CONCLUSÃO

Dessa forma concluímos o presente trabalho, explicando a importância da propriedade rural, e a discussão da doutrina e a jurisprudência frente ao imposto

⁴ OPITZ, Sílvia C.B.Oswaldo. **Curso Completo de Direito Agrário**. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

⁵ NUNES, Felipe Elias. A possibilidade de incidência do ITR em imóveis localizados na área urbana. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/17557/a-possibilidade-de-incidencia-do-itr-em-imoveis-localizados-na-area-urbana>

atribuído a esses imóveis de suma importância a economia rural, e os impostos a serem atribuídos a estes devem ser os de alíquotas menos onerosas, conforme foi definida, então o critério a ser o usado é o de destinação do imóvel rural, ou seja, aplicando-se o ITR (Imposto Territorial Rural) ainda que o imóvel com características rústicas se localize dentro da área urbana.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICA

OPITZ, Sílvia C.B.Oswaldo. **Curso Completo de Direito Agrário**. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

_____. . Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964. Estatuto da Terra.

Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L4504compilada.htm>.

Acesso em: 20 de Março de 2018.

_____. . Jurisprudência Online. Disponível em

<http://www.cjf.jus.br/juris/unificada/>. Acesso em 29 de Maio de 2018

NUNES, Felipe Elias. A possibilidade de incidência do ITR em imóveis localizados na área urbana. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/17557/a-possibilidade-de-incidencia-do-ittr-em-imoveis-localizados-na-area-urbana>
Acesso em: 20 de maio de 2018.