

Imóvel em área urbana ou urbanizável pode sofrer incidência de ITR ao invés de IPTU.

Este foi o entendimento do STJ quando do julgamento do RESP nº 1.112.646, ao decidir que, ainda que o imóvel encontre-se em área urbana ou urbanizável definida por lei municipal, desde que comprovadamente o imóvel seja utilizado para a exploração extrativista, vegetal, pecuária ou agrícola, este sofrerá incidência do Imposto Territorial Rural, de valor manifestamente menor.

Este entendimento deriva da redação do artigo 15 do decreto lei 57/1966, o qual traz uma exceção legal ao disposto no artigo 32 do Código Tributário Nacional.

De modo geral, o Código Tributário Nacional elegeu como critério de incidência do IPTU a territorialidade, ou seja, se o imóvel estiver inserido em área urbana ou urbanizável, este terá sua territorialidade tributada pelo município, incidindo IPTU, os demais, serão considerados imóveis rurais, e incidirá sobre estes ITR, de competência da União.

Conforme mencionado, o Superior Tribunal de Justiça, utilizou-se da regra contida no artigo 15 do decreto lei acima elencado, demonstrando em sua fundamentação que a incidência do IPTU poderá ser mitigada de acordo com a forma de utilização da área tributável, podendo, portanto, sofrer incidência do ITR.

Imagine um terreno em meio a zona urbana ou urbanizável de determinada cidade, que é utilizado para o plantio de eucaliptos, para posterior corte. Se restar comprovado perante o fisco municipal a referida atividade extrativista, este poderá passar a ser tributado pela União, e não mais haver incidência de IPTU.

A economia em valores é variável, uma vez que a alíquota do ITR varia de acordo com área total do imóvel bem como o percentual de sua utilização, assim como o IPTU tem variações consideráveis em cada município, podendo inclusive ser progressivo.

Ainda a despeito da decisão proferida pelo STJ, cumpre salientar que a tese foi firmada pelo Rito dos Recursos Repetitivos, o que significa que este entendimento deverá ser aplicado em todo o país, nas causas que versem sobre o mesmo assunto.

Por fim, toda e qualquer análise tributária deve ser feita de modo individual, levando-se em consideração as características do imóvel, da atividade desenvolvida e do contribuinte, não existindo, portanto, uma fórmula fixa a ser aplicada a todos os casos.

Procure um advogado da seara tributária, tire suas dúvidas, pode ser uma boa oportunidade de melhorar os custos de sua produção, reduzindo consideravelmente o valor anualmente pago a título de imposto territorial.

Andrei de Oliveira

Advogado Associado do escritório Amarante & Madeira Advogados;

Técnico em Contabilidade;

Pós graduando em Advocacia Tributária.