

A compra e venda de imóvel e a responsabilidade pelo pagamento do IPTU

A comercialização de um imóvel na zona urbana (terreno ou edificação) tem que ter a atenção do vendedor e do comprador.

Há situações em que o comprador realiza a compra do imóvel sem se aperceber que havia um débito de IPTU (imposto sobre propriedade territorial urbana), respondendo, mais tarde, solidariamente, por essa dívida tributária.

O comprador do imóvel é responsável em função do comando dado pelo art. 130 do Código Tributário Nacional, que assim estabelece:

Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, subrogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação.

Assim, é aconselhável que o adquirente de um imóvel busque, junto à Prefeitura Municipal, a real posição tributária do bem que está comprando, sob pena de vir a ter que responder por tributos atrasados.

Ao Código Tributário Nacional se soma a legislação do Município de Bento Gonçalves que, tratando do IPTU, no art. 54 e seu parágrafo único do Código Tributário Municipal (Lei Complementar nº 106/96), explicita:

“Art. 54 – Contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do domínio útil ou seu possuidor a qualquer título. Parágrafo único – respondem solidariamente pelo pagamento do imposto o possuidor, o titular do direito de usufruto, uso ou habitação, os promitentes compradores imitados na posse, os cessionários, os posseiros, os comodatários e os ocupantes a qualquer título do imóvel ainda que pertencente a qualquer pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado, isenta do imposto ou a ele imune, bem como o espólio das pessoas anteriormente referidas.”

Quanto ao vendedor do imóvel, este também precisa estar atento quanto à sua responsabilidade pelo pagamento do IPTU, posto que para se eximir dos tributos futuros relativos ao imóvel não basta só realizar a venda por meio de um contrato, ou seja, é necessário proceder à solenidade de registro no Registro de Imóveis. Isto porque, se o comprador vier a não pagar o IPTU dos exercícios futuros, ambos (comprador e vendedor) ficam solidariamente pelo pagamento do imposto municipal.

Neste sentido, assim se manifestou o Superior Tribunal de Justiça (STJ), em uma das tantas decisões:

“Tributário. Execução fiscal. IPTU. Contrato de Promessa de Compra e Venda de Imóvel. Legitimidade Passiva do possuidor (promitente comprador) e do proprietário (promitente vendedor). 1. Segundo o art. 34 do CTN, consideram-se contribuintes do IPTU o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio ou o seu possuidor a qualquer título. 2. A jurisprudência desta Corte Superior é no sentido de que tanto o promitente comprador (possuidor a qualquer título) do imóvel quanto seu proprietário/promitente vendedor (aquele que tem a propriedade registrada no Registro de Imóveis) são contribuintes responsáveis pelo pagamento do IPTU. ... (Recurso Especial nº 2008/0269892-3, Relator Min. Mauro Campbell Marques, 1ª Seção do STJ, DJe 18/06/2009).

Enfim, quando de uma alienação de bem imóvel, tanto o comprador quanto o vendedor devem estar atentos quanto às suas responsabilidades pelo pagamento do IPTU.

Rômulo de Jesus Dieguez de Freitas
Advogado Tributarista
romulo@maja.net.br