

Cartilha do IPTU

Saiba mais sobre a
importância de pagar
seu imposto em dia



COMISSÃO DE DIREITO TRIBUTÁRIO E FINANÇAS PÚBLICAS

PRESIDENTE

Igor Silva de Medeiros

VICE-PRESIDENTE

Gustavo Dias Oliveira

SECRETÁRIO

Vítor Limeira Barreto da Silveira

MEMBROS

Esdras Arthur Lopes Pessoa

Luiz de Almeida

Isabela Araújo Barroso

Letícia Silva Saraiva Maia

Renato Brito Pontes

Frederico Araújo Seabra de Moura

Ednaldo Patrício da Silva

Kaline Kiarele Gonçalves Pinheiro

Karolina Dias da Silva

Thiago Maciel Pinheiro Barros

Fernanda dos Santos Silva

Ohara Pereira de Oliveira

Alejandro David Almeida Bezerra Rendon

Alicia Erica Camara Souza

Camilo Gustavo Lins dos Santos

Carlos Dias Silva

Clever Cesar Magno de Freitas

Diogo Bezerra Couto

Everton Gomes dos Santos

João Artur Cortês Pereira

José Carlos Nunes de Oliveira

Luciana Helena Costa Gomes

Maria Reneide Saldanha de Franca

Mateus Martins Barreto Lins

Matheus Rabello Fernandes Lopes

Ramizued Silva de Medeiros

Ricardo Luiz Muniz de Souza Filho

Rodrigo Dantas do Nascimento

Thiago Modesto Protásio

Victor Henrique Mesquita Dutra Cortez

Vitor Nogueira Pires Diniz

João Eudes Ferreira Filho

Clivanir Cassiano de Oliveira

Lúcio José de Abreu Pontes

Radir Azevedo Meira Filho

Rafael Rodrigues Paiva

PROJETO GRÁFICO E DIAGRAMAÇÃO

Marketing OAB/RN

REALIZAÇÃO



RIO GRANDE DO NORTE

1. O QUE É?

É comum ouvir as pessoas falando que precisam pagar o IPTU.



Mas o que é o IPTU?

O IPTU é a sigla para Imposto Predial e Territorial Urbano. Esse imposto é cobrado de pessoas físicas e jurídicas que possuam uma propriedade imobiliária urbana. Exemplos: apartamento, casa, sala e prédio comercial, ou qualquer tipo de imóvel dentro de uma zona urbanizada.

E o que é uma zona urbana?

É uma localidade que oferece pelo menos dois dos itens seguintes:

1. abastecimento de água;
2. sistema de esgotos sanitários;
3. rede de iluminação pública;
4. escola primária e posto de saúde a uma distância máxima de 3km;
5. assim como um calçamento com canalização de águas pluviais.



Por fim, é importante saber que a lei municipal pode definir o que é zona urbana e incluir outras áreas com características parecidas, como as conhecidas “zonas urbanizáveis” ou “expansão urbana”. Nelas enquadram-se os loteamentos de habitação ou comerciais.

2. PARA QUE?

Para que pagamos?

Assim como os demais impostos, todo o valor arrecadado à título de IPTU, inclusive multas relacionadas às suas obrigações acessórias, deve ser aplicado em conformidade com a Constituição Federal.

E o que diz a Constituição Federal?

Segundo a Constituição Federal, os Prefeitos devem destinar, no mínimo, 15 para a educação e 25 para a saúde do total de receitas com impostos.

E o restante?

O restante, à critério da administração municipal, deve ser dividido em investimentos em pavimentação e asfaltamento de ruas, obras de infraestrutura, iluminação, redes de água, além de apoio à execução de projetos habitacionais, assistência social, dentre outros.



3. QUEM DEVE PAGAR?

Quem deve pagar?

Segundo o Código Tributário Nacional, o contribuinte do IPTU é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título.



Eu posso alugar meu imóvel e cobrar do inquilino o pagamento do IPTU?

É completamente possível a estipulação em contratos de locação de que o inquilino que deve pagar o IPTU junto a outras despesas, tais como o condomínio e o próprio aluguel.

Se o inquilino deixar de pagar, a Prefeitura vai cobrar o IPTU de quem?

A Prefeitura sempre exigirá o pagamento do proprietário. Contudo, na hipótese de haver cláusula no contrato de aluguel determinando o pagamento do IPTU pelo inquilino, é plenamente possível o ajuizamento de ação do locador em desfavor do inquilino para reaver os valores pagos a título de IPTU.



4. QUANTO DEVE PAGAR?

Quanto devo pagar?

Na forma do artigo 33 do Código Tributário Nacional, a base do cálculo do imposto é o valor venal do imóvel.



Como se calcula o valor venal do imóvel?

A apuração do valor venal toma em consideração uma série de características de toda área urbana, em razão de uma série de fatores, tais quais características da região, preços correntes de transações, posição do imóvel nos logradouros etc. Estes critérios de cobrança geralmente culminam na edição de uma Planta Genérica de Valores. Por fim, é importante lembrar que sobre o valor venal incidirá uma alíquota, também prevista em lei.

Você sabia?

O Código Tributário Nacional prevê no parágrafo único do artigo 33 que na determinação da base de cálculo do IPTU não se considera o valor dos bens móveis mantidos, em caráter permanente ou temporário, no imóvel, para efeito de sua utilização, exploração, aformoseamento ou comodidade.

Ou seja: quando o município realiza as avaliações individuais, ele não deve levar em consideração o valor dos bens móveis mantidos!

Você sabia?

As avaliações individuais dos imóveis realizados pelo Município de Natal devem informar e comprovar o método comparativo a que se utilizou, para se saber se a comparação realizada tomou por parâmetros imóveis com as mesmas características, distância do centro da cidade, depreciação, acabamentos internos, móveis e acessórios instalados (exemplos: piso e revestimento em granito, porcelanato ou cerâmica, móveis planejados sofisticados ou não) e se os valores comparativos se referem a negócios realizados de fato ou se trata de especulação de pedida para venda.

5. QUANDO E COMO FAZER O PAGAMENTO?

Quando surge a cobrança?

No primeiro dia de cada ano, ressalvados os imóveis construídos durante o ano, cuja cobrança será proporcional.

Você sabia?

O IPTU é o chamado de “Imposto Real”, ou seja, o imposto da coisa. Assim, a partir do momento da compra, seja por contrato ou por escritura pública do imóvel, o comprador do bem passará a ter a responsabilidade de arcar com os pagamentos de todos os tributos desse imóvel. É a chamada obrigação da coisa “propter rem” ou “por causa da coisa”.

Como fazer o pagamento? Onde encontro meu boleto?

Os carnês ficarão disponíveis para impressão via internet, não sendo necessário, portanto, o comparecimento à SEMUT.

Emissão via internet: directa.natal.rn.gov.br. Na guia “Emissão de Boleto” selecionar a opção “IPTU”.



Posso parcelar?

Quem opta por pagar à vista conta com um desconto, que sofre variações anuais para maior ou menor. Caso o pagador do imposto perca esse prazo, terá que optar pelo pagamento cheio, com juros ou correções.

OBS: se o contribuinte escolher o pagamento da parcela única do IPTU, terá a extinção do crédito tributário.

Contudo, também é possível parcelar, em até 12 (doze) vezes, com acréscimo de juros e correção monetária, de acordo com a lei vigente à época do parcelamento.

OBS: se o contribuinte escolher o parcelamento, terá a suspensão da exigibilidade do crédito tributário.



6. POSSO SER PENALIZADO?



Se eu não pagar, o que acontecerá?

O não pagamento do IPTU no seu vencimento implica na incidência de multa, juros e correção monetária, inscrição no cadastro de inadimplentes CADIN, bem como que impede a obtenção de certidão negativa de débitos municipal.

Dependendo do tempo em que permaneça em aberto, a valor devido poderá ser inscrito na dívida ativa sendo cobrada, posteriormente, por execução fiscal, ou seja, através de processo judicial.

O contribuinte deve ter em mente que a dívida de IPTU permite que o imóvel a que se refere, venha, por meio do processo de execução fiscal, ser leilado para pagamento da dívida, mesmo no caso de se tratar de imóvel único, ou seja, o chamado bem de família.

E se a Prefeitura não cobrar?

A atenção na cobrança desse imposto se dá, sobretudo, em função da Lei de Responsabilidade Fiscal que obriga os prefeitos a cobrarem os inadimplentes. De modo que, caso a cobrança não seja feita, os prefeitos poderão ser responsabilizados por renúncia de receita.



Então, a Prefeitura tem o dever e, de fato, cobra o devedor para que regularize a sua situação, sob pena de que sejam aplicadas as penalidades permitidas por lei.

7. QUEM TEM DIREITO À ISENÇÃO?



Como sei se sou isento no município do Natal?

A Constituição Federal impõe que a concessão de isenção deve ser feita por intermédio de lei específica, não sendo permitido através de ato ilegal (que não seja lei).

No caso do IPTU, cada município possui sua lei, na qual prevê as hipóteses de lançamento, base de cálculo, formas de pagamento, infrações e penalidades, além das hipóteses de isenção.

Segundo os artigos 48 e 57 da Lei nº 3.882/89 (Código Tributário do Município do Natal):

*“Art. 48 - São isentos do imposto
I - o imóvel edificado que tenha destinação residencial unifamiliar e possua área construída de até cinquenta metros quadrados 50m²) com as seguintes e conjuntas condições:*



- a) ser encravado em terreno de área igual ou inferior a cento e vinte metros quadrados (120m²);
- b) quando resida no imóvel o proprietário ou titular do domínio útil;
- c) não possua, o proprietário ou titular do domínio útil ou seu cônjuge, outro imóvel no Município.

II - o imóvel edificado pertencente a clube de mães, associação de moradores ou instituição de assistência ou beneficência que obedecem conjuntamente às seguintes condições:

- a) sua utilização esteja relacionada com a finalidade essencial da entidade;
- b) não tenha fins lucrativos
- c) não possua atividade produtiva geradora de receita idêntica à de empreendimentos privados e que não haja contraprestação ou pagamento de preços ou tarifas pelo usuário.

III - o imóvel cedido por ato não oneroso ao Município do Natal, durante o prazo da cessão.

IV - o imóvel edificado pertencente a agremiação desportiva cujo valor venal seja inferior a vinte e três mil quatrocentos e cinco reais e quatro centavos (R\$ 23.405,04).

V - O imóvel pertencente a autarquias, a fundações, empresas públicas e sociedades de economia mista, instituídas e mantidas pela Prefeitura Municipal do Natal.”



“Art. 57 - É isenta do imposto a primeira transmissão de habitação popular destinada à residência do adquirente de baixa renda, desde que outra não possua em seu nome ou no do cônjuge.



Parágrafo único - Para os fins deste artigo entende-se, como popular, a habitação residencial unifamiliar de até cinquenta metros quadrados 50m² de área construída encravada em terreno de até duzentos e cinquenta metros quadrados 250m² de área total.”

Ainda, também regulamenta a isenção do IPTU no Município do Natal a Lei nº 117/94 a qual dispõe que:

“Art. 1º - Fica isento do pagamento do IPTU incidente sobre o imóvel de sua propriedade e em que residir o contribuinte que venha adotar, legalmente, criança carente.

Art. 2º - O mesmo benefício será concedido ao contribuinte que assumir a guarda legal de criança carente enquanto perdurar essa guarda.”



Comissão de Direito
Tributário e Finanças Públicas

R. Barão de Serra Branca, s/n, Candelária • Natal/RN • (84) 4008.9400
Site: oabrn.org.br •  @oabrnoficial