

ITR x IPTU

1. O que são

👉 São impostos sobre **propriedade de imóveis**

- 🏡 **ITR** → imóvel rural
📄 **art. 153, VI CF + arts. 29 a 31 CTN**
- 🏠 **IPTU** → imóvel urbano
📄 **art. 156, I CF + arts. 32 a 34 CTN**

✓ Exemplos:

- Fazenda → paga **ITR**
- Casa na cidade → paga **IPTU**

2. Quem cobra

👉 Aqui está uma das diferenças MAIS importantes:

- ITR → **União**
📄 **art. 153 CF**
- IPTU → **Município ou DF**
📄 **art. 156 CF**

Repartição de Receitas Tributárias

- União arrecada - competência
 - 50 % para os municípios
 - 100% se os municípios fiscalizar - passa a ter capacidade tributária;

Princípio da Legalidade

- ITR - Lei Ordinária / Medida Provisória
- IPTU - Lei Ordinária / Medida Provisória

3. Fato gerador

👉 É basicamente **ter o imóvel**

📄 Base:

- ITR → **art. 29 CTN**
- IPTU → **art. 32 CTN**

👉 Pode ser:

- **propriedade**
- **domínio útil**
- **posse qualificada** - expectativa de se tornar proprietário. Ex.: usucapião

✓ Exemplos:

- Dono da casa → paga IPTU
- Pessoa com usucapião (posse com intenção de dono) → paga
- Caseiro → NÃO paga ✗

4. Quem paga - contribuinte

📖 Base:

- ITR → **art. 31 CTN**
- IPTU → **art. 34 CTN**

👉 É quem tem relação com o imóvel:

- proprietário
- possuidor com intenção de dono

✓ Exemplo importante (prova):

- Inquilino não paga IPTU (mesmo morando lá)
- 📖 **Súmula 614 STJ**

👉 Porque não é dono

📌 5. Função

👉 Ambos têm função:

- ✓ extrafiscal - **função social**

📖 Base:

- **art. 5º XXI e XXII, e art. 170 da CF**

👉 Ideia:

👉 imóvel deve cumprir **função social**

✓ Exemplo:

- Terra improdutiva → paga mais ITR
- Terra produtiva → paga menos

📌 6. Alíquotas

📖 ITR

📖 **art. 153, §4º, I CF**

👉 Progressivo conforme uso da terra:

- mais produtiva → menor imposto
- menos produtiva → maior imposto

✓ Exemplo:

- Fazenda abandonada → imposto alto
- Fazenda produtiva → imposto baixo

📖 IPTU

👉 Tem 2 tipos de progressividade:

📖 **art. 156, §1º CF**

📖 **art. 182, §4º CF**

✓ 1. Pelo valor do imóvel

- casa cara → paga mais

✓ 2. Pela função social

- terreno abandonado → imposto maior

✓ 3. Pela Localização do imóvel

- comercial → imposto maior que residencial

📌 7. Base de cálculo

ITR

📖 arts. 29 e 30 CTN

👉 Só considera:

✓ **valor da terra (natureza)**

✗ **NÃO inclui: (acessão física)**

- construções
- plantações
- benfeitorias

✓ Exemplo:

- Fazenda com casa e plantação
- 👉 base = só valor da terra

IPTU

📖 art. 32 CTN

👉 Considera:

✓ valor total do imóvel - (**imóveis por natureza e por acessão física**)

- terreno
- casa
- construção

✓ Exemplo:

- Casa + terreno
- 👉 tudo entra no cálculo

📌 8. Anterioridade

ITR

👉 Precisa respeitar: **Anualidade e Noventena** (o que for mais longe)

- ano seguinte
- 90 dias
 - O Fato Gerador do IPVA / IPTU e ITR são anuais e só incide uma vez ao ano.

IPTU

👉 **Regra especial:**

- base de cálculo → só ano seguinte
- alíquota → ano seguinte + 90 dias

TABELA – ITR x IPTU (FG + Base + Contribuinte)

Imposto	Fato Gerador	Artigo	Base de Cálculo	Contribuinte	Exemplo
ITR	Propriedade rural	art. 29 CTN	Valor da terra (sem construção)	art. 31 CTN → proprietário/possuidor com ânimo de dono	Fazenda
IPTU	Propriedade urbana	art. 32 CTN	Valor total (terreno + construção)	art. 34 CTN → proprietário	Casa na cidade

RESUMO FINAL (pra prova)

- ITR = zona rural 🌿
- IPTU = zona urbana 🏙️
- ITR → só terra (não inclui construção)
- IPTU → inclui tudo
- Posse com intenção de dono → paga
- Inquilino → não paga (Súmula 614 STJ)
- Função social → influencia imposto

📌 9. Imunidade do ITR

👉 Em alguns casos, **NÃO** paga ITR

📖 art. 153, §4º, II da Constituição

- **É dada pela Constituição.**

✓ Quando não paga:

- pequena propriedade rural se for
 - única propriedade e
 - explorada pela família (subsistência)

✓ Exemplo:

- Família tem um pequeno sítio e vive dele
 - 👉 NÃO paga ITR

💡 Ideia:

👉 proteger quem vive da própria terra

📌 10. Domicílio do ITR

👉 Regra diferente do normal

📖 art. 127 do CTN (regra geral)

👉 Mas no ITR:

✗ **você NÃO pode escolher**

✓ Regra:

👉 **é o local do imóvel**

✓ Exemplo:

- Fazenda em Goiás
 - 👉 imposto pago em Goiás

✓ Se tiver em 2 municípios:

👉 vai ser:

- onde está a sede, mas se não tiver sede será
 - onde está a maior parte

📌 11. Atualização do IPTU

👉 NÃO é aumento de imposto

👉 é só correção da inflação

📖 Base:

- art. 97, §2º do CTN
- art. 156, §1º, III da CF

✓ Exemplo:

- IPTU era R\$ 1.000
- inflação aumentou
→ vira R\$ 1.100

👉 **isso pode ser feito por decreto**

- Do prefeito, dentro dos critérios estabelecidos em lei municipal; **156§ 1º III - CF88**

📌 13. Imunidade do IPTU (templos)

👉 Igrejas NÃO pagam IPTU

📖 Base constitucional (imunidade religiosa)

✓ Exemplo:

- Igreja em imóvel próprio → não paga

⚠️ Mais importante ainda:

👉 Mesmo alugado!

- imóvel alugado para igreja → não paga

👉 desde que:

- contrato registrado
- informado ao fisco

📌 ⚠️ 14. Zona urbana

👉 Define se paga IPTU ou ITR

📖 art. 32, §1º do CTN

✔ Para ser zona urbana precisa no mínimo de 2 requisitos: precisa de LO municipal incluindo na zona urbana.

- calçamento ou meio fio
- iluminação pública
- água/esgoto
- escola ou posto de saúde

✔ Exemplo:

- Lugar com luz + asfalto
- 👉 pode virar zona urbana

📌 6. Área de expansão urbana (PEGADINHA)

👉 Aqui é onde mais cai em prova 🤔

📖 art. 32, §2º do CTN

👉 Depende da **destinação do imóvel**

✔ Exemplo 1:

- Terreno na cidade
- usado para plantar

👉 paga ITR 🌿

✔ Exemplo 2:

- Terreno na cidade
- virou restaurante

👉 paga IPTU 🏠

👉 O que importa é o uso

🔗 📖 Súmula 626 do STJ

A incidência do IPTU sobre imóvel situado em área considerada pela lei local como urbanizável ou de expansão urbana não está condicionada à existência dos melhoramentos elencados no art. 32, § 1º, do CTN.

📌 7. Lançamento

🌿 ITR

👉 lançamento por homologação

📖 art. 150 do CTN

✔ Você paga → governo confere depois

🏠 IPTU

👉 lançamento de ofício

📖 Súmula 397 do STJ

ITR x IPTU

Critério	ITR (Imposto Territorial Rural)	IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano)
✦ Natureza	Imposto sobre propriedade rural	Imposto sobre propriedade urbana
📖 Base Constitucional	Art. 153, VI CF	Art. 156, I CF
📖 CTN	Arts. 29 a 31 CTN	Arts. 32 a 34 CTN
🏛️ Competência	União	Município ou DF
👤 Repartição de Receita	50% → Município 100% → se fiscalizar e cobrar	Não há repartição (fica com Município/DF)
⚖️ Princípio da Legalidade	Lei ordinária ou MP	Lei ordinária ou MP
✦ Fato Gerador	Propriedade, domínio útil ou posse de imóvel rural	Propriedade, domínio útil ou posse de imóvel urbano
📖 Base legal FG	Art. 29 CTN	Art. 32 CTN
👤 Contribuinte	Proprietário ou possuidor com ânimo de dono	Proprietário ou possuidor com ânimo de dono
📖 Base legal contribuinte	Art. 31 CTN	Art. 34 CTN
⚠️ Inquilino paga?	✗ Não	✗ Não (Súmula 614 STJ)
✦ Função	Extrafiscal (estimular produtividade)	Fiscal + extrafiscal (função social urbana)
📖 Base constitucional função social	Arts. 5º XXII e XXIII CF e 170 CF	Arts. 5º XXII e XXIII CF e 182 CF
📊 Alíquota	Progressiva conforme uso da terra	Progressiva por: ✔ valor ✔ tempo ✔ localização
📖 Base alíquotas	Art. 153, §4º, I CF	Art. 156, §1º CF e 182, §4º CF
👤 Base de cálculo	Valor da terra nua (VTN)	Valor venal do imóvel
Inclui construção?	✗ NÃO	✔ SIM
📖 Base legal cálculo	Arts. 29 e 30 CTN	Art. 32 CTN
📅 Periodicidade	Anual	Anual
📅 Anterioridade	Anual + noventa (o que for maior)	Regra especial: ✔ base → anual ✔ alíquota → anual + noventa
✦ Lançamento	Por homologação	De ofício
📖 Base lançamento	Art. 150 CTN	Súmula 397 STJ
🏠 Zona urbana	Não se aplica	Definida por lei municipal
📖 Base zona urbana	—	Art. 32, §1º CTN
✦ Requisitos zona urbana	—	Mínimo 2: ✔ meio-fio/calçamento ✔ iluminação ✔ água/esgoto ✔ escola/posto saúde
✦ Área de expansão urbana	Depende do uso	Depende do uso
📖 Base expansão	Art. 32, §2º CTN	Art. 32, §2º CTN
⚠️ Súmula importante	—	Súmula 626 STJ
👤 Função social (efeito prático)	Terra improdutiva → paga mais	Imóvel abandonado → paga mais
🛡️ Imunidade	Pequena propriedade rural	Templos religiosos
📖 Base imunidade	Art. 153, §4º, II CF	Art. 150, VI, b CF
✦ Requisitos imunidade ITR	✔ pequena gleba ✔ explorada pela família ✔ única propriedade	—
✦ Imunidade templo alugado	—	✔ possível (se cumprir requisitos)
📍 Domicílio tributário	Local do imóvel (obrigatório)	Regra geral do CTN
📖 Base domicílio	Art. 127 CTN	Art. 127 CTN
✦ Atualização monetária	—	Pode por decreto (sem aumentar imposto)
📖 Base atualização	—	Art. 97, §2º CTN + 156, §1º CF

RESUMO ESTRATÉGICO 🎯

👉 ITR vs IPTU — núcleo duro:

- 👉 ITR → rural → **só terra (VTN)**
- 👉 IPTU → urbano → **valor total (com construção)**

👉 **Competência:**

- ITR → União
- IPTU → Município

👉 **Lançamento:**

- ITR → homologação
- IPTU → de ofício

👉 **Progressividade:**

- ITR → uso da terra
- IPTU → valor + tempo + função social

👉 **Imunidade:**

- ITR → pequena propriedade rural
- IPTU → templos religiosos

👉 **Pegadinha clássica:**

- Área urbana com plantação → **ITR**
- Área urbana com uso urbano → **IPTU**