

1. O que são ITBI e ITCMD?

São **dois impostos importantes no Brasil**:

- **ITBI** → imposto sobre transmissão de bens imóveis **entre pessoas vivas (inter vivos)** (*art. 156, II, da Constituição Federal*)
- **ITCMD** → imposto sobre transmissão de bens por **morte ou doação** (*art. 155, I, da Constituição Federal*)

👉 Em palavras simples:

- **ITBI = compra e venda de imóvel**
- **ITCMD = herança ou doação**

2. Quem cobra cada imposto?

O texto explica que isso mudou com a Constituição de 1988 (*arts. 155, I e 156, II, da CF*) :

- **ITBI → Município (prefeitura)** (*art. 156, II, CF*)
- **ITCMD → Estado /DF** (*art. 155, I, CF*)

📌 Exemplo:

- Você compra uma casa → paga ITBI para a prefeitura
- Você recebe herança → paga ITCMD para o Estado

3. Função Fiscal

4. Quando o ITBI acontece (fato gerador)

O ITBI acontece quando há (*art. 156, II, CF e arts. 35 a 42 do CTN*):

- ✓ Transmissão de imóvel
- ✓ Com pagamento (onerosa)
- ✓ Antes do Registro de Imóvel (STF)
- ✓ **Inclusive sobre Direitos Reais** sobre imóveis
- ✓ Permuta (ainda que valores iguais)

👉 Ou seja: precisa ter troca com valor.

💡 **Exemplos:**

✓ Exemplo 1 — Compra de casa

Você compra uma casa por R\$ 300 mil.

➡ Tem transferência + pagamento

➡ **Paga ITBI**

✓ Exemplo 2 — Troca de imóveis

Você troca sua casa por outra de mesmo valor.

➡ Mesmo sem dinheiro envolvido

➡ Ainda existe troca (onerosidade)

➡ **Paga ITBI**

✗ Exemplo 3 — Penhor, Anticrese, Hipoteca (não paga ITBI)

Você dá seu imóvel como garantia de dívida (*ressalva do art. 156, II, CF*).

- Não há transferência de propriedade
- **Não** há ITBI sobre Garantias Reais
- **Não paga ITBI**

✓ Importante:

⚠ STF

O fato gerador do imposto sobre transmissão inter vivos de bens imóveis (ITBI) somente ocorre com a efetiva transferência da propriedade imobiliária, que se dá mediante o registro.

STF. Plenário. ARE 1294969 RG, Rel. Min. Presidente, julgado em 11/02/2021 (Repercussão Geral – Tema 1124).

🎁 5. Quando o ITCMD acontece (fato gerador)

O ITCMD ocorre quando a transmissão é (*art. 155, I e §1º, CF e arts. 35 a 42 do CTN*):

✓ Gratuita (sem pagamento)

E pode acontecer de duas formas:

1. 🧟 Herança (causa mortis)

Quando alguém morre e deixa bens

2. 🎁 Doação

Quando alguém dá um bem sem cobrar

💡 Exemplos:

✓ Exemplo 1 — Herança

Seu avô falece e deixa uma casa para você.

- Você recebe sem pagar
- **Paga ITCMD**

✓ Exemplo 2 — Doação de dinheiro

Seu pai te dá R\$ 50 mil.

- Não é salário nem venda
- É doação
- **Paga ITCMD**

✓ Exemplo 3 — Doação disfarçada no divórcio

Um casal se divorcia:

- O imóvel vale R\$ 400 mil
- Um fica com tudo
- O outro abre mão da parte

→ Essa parte "dada" é considerada doação

→ **Paga ITCMD**

✓ Exemplo 4 — Compra de parte no divórcio

Se um paga ao outro pela metade do imóvel:

→ Não é doação

→ É compra

→ **Paga ITBI**

✓ Exemplo 5 — Sumula 331 - Morte Presumida

→ **Incide ITCMD**

⚠ **Súmula 331-STF:**

É legítima a incidência do imposto de transmissão "causa mortis" no inventário por morte presumida.

⚠ **6. Diferença principal (bem importante!)**

Situação	Imposto
Compra de imóvel	ITBI
Troca de imóvel	ITBI
Herança	ITCMD
Doação	ITCMD

👉 Regra fácil de lembrar:

- **Pagou** → ITBI
- **Ganhou** → ITCMD

📅 **7. Quando usar a lei (alíquota)**

O texto explica um detalhe importante (*art. 150, III, "a", da Constituição Federal*):

👉 A alíquota usada é a da **data do fato gerador**

💡 **Exemplo:**

- Pessoa morre em 2020
- Imposto era 4%
- Em 2022 sobe para 8%

→ Vai pagar 4% (valor antigo)

✍ **Súmula 112-STF:**

O imposto de transmissão "causa mortis" é devido pela alíquota vigente ao tempo da abertura da sucessão.

💰 **8. Sobre o valor do bem**

👉 O valor usado para cálculo do ITCMD é o da **avaliação judicial**, não necessariamente o valor antigo (*Súmula 113 do STF*).

Súmula 113-STF:

O imposto de transmissão "causa mortis" é calculado sobre o valor dos bens na data da avaliação.

- Aprovada em 13/12/1963.
- Polêmica.

Há julgados antigos do STF afirmando que esta súmula estaria superada porque foi editada antes da lei que reconhecia a possibilidade de correção monetária. Nesse sentido:

"Este verbete é anterior (1962) à lei de correção monetária (1964). Assim, o inadimplemento do contribuinte, sem causa justa, depois do advento daquela, seria apenada pela correção monetária, incidente sobre o valor do tributo não pago na data exigida. A Súmula, com o seu verbete, corrigia distorção prejudicial ao fisco. Não se corrigindo o débito, em virtude do processo inflacionário, não interessava ao contribuinte pagar à Fazenda o que por lei lhe era exigido. Valeria mais especular com o dinheiro até o último momento de satisfazer sua obrigação fiscal. Com o advento da lei de correção monetária, essa distorção foi amplamente contornada, pois, em qualquer tempo que o contribuinte comparecesse à repartição para pagar qualquer tributo, este passou a ser exigido com o valor corrigido até a data. Dessarte, 'in casu', tanto importaria ao fisco que o imposto de transmissão 'causa mortis' fosse pago sobre o valor venal do imóvel à data do óbito como muito tempo depois, já que a correção monetária incidiria sobre o resultado da alíquota do tributo aplicada em relação ao valor venal do imóvel. De sorte que não faria diferença, se o imposto se calculasse tendo por base o valor da avaliação." (STF. 1ª Turma. RE 97530, Rel. Min. Alfredo Buzaid, julgado em 15/10/1982)

• Apesar disso, não houve cancelamento formal e os livros de Tributário continuam trazendo essa súmula sem mencionar que ela está superada.

9. Regras importantes do ITCMD (Súmulas do STF)

O texto traz algumas regras importantes:

✓ Não pode cobrar antes da decisão do juiz

(Súmula 114 do STF)

No inventário, precisa da homologação do cálculo.

Súmula 114-STF:

O imposto de transmissão "causa mortis" não é exigível antes da homologação do cálculo.

✓ Não incide sobre honorários de advogado

(Súmula 115 do STF)

Porque isso é pagamento por serviço, não herança.

Súmula 115-STF

Sobre os honorários do advogado contratado pelo inventariante, com a homologação do juiz, não incide o imposto de transmissão "causa mortis".

Súmula 590-STF

Calcula-se o imposto de transmissão "causa mortis" sobre o saldo credor da promessa de compra e venda de imóvel, no momento da abertura da sucessão do promitente vendedor.

- Válida.

A nulidade de negócio jurídico de compra e venda de imóvel viabiliza a restituição do valor recolhido pelo contribuinte a título de ITBI

ITBI significa imposto sobre transmissão inter vivos, sendo tributo de competência dos Municípios.

Segundo o art. 156, II da CF/88, o ITBI será cobrado quando houver "transmissão inter vivos, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição".

Exemplo: João vendeu uma casa a Pedro. Sobre essa transmissão, há incidência do ITBI, que foi pago pelo comprador. Suponha, no entanto, que, posteriormente, esse negócio jurídico (compra e venda) tenha sido anulada por sentença judicial transitada em julgado. Neste caso, conclui-se que não houve a transmissão da propriedade, estando ausente o fato gerador do imposto. Logo, é devida a restituição do ITBI que foi pago.

STJ. 1ª Seção. EREsp 1493162-DF, Rel. Min. Napoleão Nunes Maia Filho, julgado em 14/10/2020 (Info 682).

BASE DE CÁLCULO

1. O que é base de cálculo?

 Base de cálculo = valor usado para calcular o imposto

Regra geral:

- É o **valor do bem no mercado (valor venal) ou da operação**

2. Base de cálculo do ITBI

 Está no: **art. 38 do CTN**

 Diz que:



A base de cálculo é o **valor venal do imóvel**


O que é valor venal?

É o **valor de mercado**, ou seja:


 quanto o imóvel vale para venda

Exemplos:

- Casa vendida por R\$ 100 mil
 Base de cálculo = 100 mil
- Casa vendida por R\$ 200 mil
 Base de cálculo = 200 mil

 Depois aplica a alíquota (ex: 3%)

 Exemplo:

- Imóvel: 100 mil
- ITBI: 3%
 Imposto = 3 mil

3. Base de cálculo do ITCMD

 Está no:

- **art. 152 da LC 227/2026**

Exemplo 2

- casa vale 500 mil
- Base = 500 mil

👉 Ou seja:

- ✓ Sempre usa **valor atual de mercado**

4. Alíquotas do ITCMD

✦ Base legal:

- art. 155, §1º, IV da Constituição

Quem define?

👉 **Senado Federal**

- Pois representa os Estados
- Por meio de resolução do SF

✦ **Regra importante:**

- Máximo atual: **8%**
- Estado não pode passar disso

💡 **Exemplo:**

Se o Estado quiser cobrar 10%:

✗ Não pode

- ✓ Limite é 8%

5. ITCMD é progressivo - obrigatoriamente

✦ Base legal:

- art. 155, §1º, VI da Constituição

O que significa?

👉 Quanto maior o valor, maior o imposto

💡 **Exemplo:**

Valor recebido	Alíquota
até 400 mil	isento
400 mil a 2 milhões	2%
acima disso	maior

✓ **Exemplo prático:**

Herança total: 1 milhão

4 herdeiros → cada um recebe 250 mil

→ Cada um está abaixo de 400 mil

- **Não paga ITCMD**

👉 IMPORTANTE:

- ✓ Olha o valor de cada pessoa, não o total

📊 6. ITBI NÃO é progressivo

📌 Base legal:

- ✎ • Súmula 656 do STF

É inconstitucional a lei que estabelece alíquotas progressivas para o imposto de transmissão inter vivos de bens imóveis – ITBI com base no valor venal do imóvel.

📖 O que isso quer dizer?

👉 A alíquota é sempre a mesma

💡 Exemplo:

- Imóvel de 500 mil → 3%
- Imóvel de 5 milhões → 3%

➡ Mesma alíquota

👉 O que muda?

- ✓ Só o valor do imóvel

📌 7. Onde pagar o ITCMD?

📌 Base legal:

- art. 155, §1º, I, II e III da CF

📖 Regras:

🏠 Imóvel:

➡ Estado onde está o imóvel

✓ Exemplo:

Casa em Goiás → paga em Goiás

💰 Doação de bem móvel:

➡ Estado do doador

✓ Exemplo:

Pai mora no DF → paga no DF

👤 Herança (bem móvel): domicílio do morto

➡ Estado onde o falecido morava

Exterior:

➔ Precisa de lei complementar

- (LC 227/2026 arts. 156 a 159)
 - Doador tiver domicílio no exterior o ITCMD será para o Estado/DF onde tiver domicílio o donatário.
 - Donatário morar no exterior - ITCMD onde o bem estiver.
 - De cujus mora fora do Brasil - Domicílio do sucessor ou donatário;

8. Onde pagar o ITBI?

✦ Base legal:

- **art. 156, II da CF**

👉 Sempre:

➔ **No município onde está o imóvel**

✓ Exemplo:

Imóvel em Brasília → paga em Brasília

9. Imunidade do ITCMD

✦ Base legal:

- **art. 155, §1º, V e VII da CF**

📖 **Não paga imposto quando:**

✓ Doação para:

- **Poder Executivo da União** (meio ambiente, educação)
- **Igreja**
- **ONG**
- **Instituições sem fins lucrativos**

💡 **Exemplo:**

Pessoa doa dinheiro para igreja

➔ **Não paga ITCMD**

! Atenção:

==Se doar para Estado ou Município ==

➔ **PAGA ITCMD**

10. Imunidade do ITBI

✦ Base legal:

- **art. 156, §2º, I da CF**
- **arts. 36 e 37 do CTN**

📖 Quando não paga?

✔ Quando usa imóvel para:

- Abrir empresa - INTEGRALIZAR CAPITAL SOCIAL
- Aumentar capital
- Fusão/incorporação

💡 Exemplo:

Pessoa coloca imóvel na empresa como capital

➡ Não paga ITBI

! EXCEÇÃO:

Se empresa ganha dinheiro com imóveis:

➡ Mais de 50% da receita

➡ Perde a imunidade

⚠ 11. Regra contra fraude

✦ Base legal:

- art. 116, parágrafo único do CTN

CLÁUSULA ANTI ELISIVA

📖 O que significa?

👉 Se tentar "enganar" o imposto:

➡ Governo pode cobrar mesmo assim

💡 Exemplo:

Pessoa cria empresa só pra não pagar ITBI
Depois desfaz tudo

➡ Fisco identifica

➡ Cobra imposto + multa

👤 12. Quem paga o imposto? (Sujeito passivo)

✦ Base legal:

- art. 121, parágrafo único, I e II, do CTN

📖 Explicação

- **A lei municipal define quem será o contribuinte.**

✔ Contribuinte

➡ Quem tem ligação direta com o fato

✓ Responsável

→ Quem paga por determinação da lei - INDIRETO

💡 Exemplo:

- Você compra um imóvel
- Você é o contribuinte (ligação direta)

🏠 13. Quem paga o ITBI?

📌 Base legal:

- **art. 42 do CTN**

📖 Regra:

👉 A lei municipal decide

💡 Explicação:

Pode ser:

- Quem vende (alienante)
OU
- Quem compra (adquirente)

✓ Na prática:

👉 Normalmente quem paga é **quem compra**

💡 Exemplo:

João compra uma casa de Maria

→ Município pode definir:

- João paga OU
- Maria paga

✓ Geralmente: João paga

🎁 14. Quem paga o ITCMD?

📌 Base legal:

- **art. 157 da LC 227/2026**

📖 Regras:

✓ Herança:

→ Quem paga = **herdeiro (sucessor)**

✓ Doação:

→ Quem paga = **quem recebe (donatário)**

💡 Exemplos:

✓ Herança

Pai morre e deixa casa

➡ Filho recebe

➡ Filho paga ITCMD

✓ Doação

Pessoa recebe dinheiro

➡ Quem recebe paga imposto

⚖️ 15. Como o ITBI é cobrado (lançamento)

📌 Base legal:

- art. 147 do CTN

📖 Tipo:

👉 Lançamento por declaração

💡 O que significa?

👉 Você informa os dados ao governo

✓ Exemplo:

Compra de imóvel:

- Apresenta escritura
- Declara o valor
- Paga o ITBI

⚠️ Atenção:

👉 O Fisco pode revisar por **5 anos**

Se encontrar erro ou fraude:

➡ Faz **lançamento de ofício**

💡 Exemplo de fraude:

Pessoa declara imóvel por valor menor

➡ Fisco descobre

➡ Cobra diferença + multa

🔍 16. Quando o Fisco cobra direto

📌 Base legal:

- também relacionado ao CTN (**lançamento de ofício**)

Quando acontece?

Se houver:

- fraude
- dolo
- simulação
- sonegação - conluio

→ Governo cobra direto

17. Como o ITCMD é cobrado

✦ Base legal:

- art. 150 do CTN

Tipo:

👉 Lançamento por homologação

O que significa?

👉 Você paga primeiro

👉 Governo confere depois

✓ Exemplo:

Pessoa recebe herança

→ Calcula imposto

→ Paga

→ Depois informa ao Fisco

⚠ Importante:

👉 Fisco tem **5 anos** para revisar

Se achar erro: **Fisco lança de ofício**

→ Cobra diferença + multa

18. O que mudou com a reforma

✦ Base legal: todas as alterações do ITCMD foram com:

- Emenda Constitucional 132/2023
- Lei Complementar 227/2026

Explicação simples:

A Constituição mudou regras importantes:

- ITCMD passou a ser progressivo
- Mudou local de pagamento

- Mudou base de cálculo

👉 A Lei Complementar:

- ✓ Não criou muita coisa nova
- ✓ Só explicou e organizou as regras

📊 19. O que é lei complementar (importante)

✳ Base legal geral do sistema tributário

📖 **Serve para:**

- Criar regras gerais de tributos
- Organizar o sistema

📊 TABELA COMPARATIVA — ITBI x ITCMD

🔍 Aspecto	🏠 ITBI	🎁 ITCMD
📖 Previsão constitucional	Art. 156, II, CF	Art. 155, I, CF
🏛️ Competência	Município / DF	Estado / DF
👉 Tipo de transmissão	Onerosa (com pagamento)	Gratuita (sem pagamento)
🏠 Objeto	Apenas bens imóveis	Bens móveis e imóveis
👉 Fato gerador	Compra, venda, troca de imóvel	Herança ou doação
👤 Contribuinte	Definido pela lei municipal (art. 42 CTN)	Herdeiro ou donatário (art. 157 LC 227/2026)
💡 Exemplo de quem paga	Geralmente quem compra	Quem recebe (herança/doação)
📊 Base de cálculo	Valor venal (art. 38 CTN)	Valor de mercado (art. 152 LC 227/2026)
📄 Alíquota	Fixa (proporcional)	Progressiva obrigatória (art. 155, §1º, VI CF)
🚫 Progressividade	❌ Não pode (Súmula 656 STF)	✅ Obrigatória
📊 Quem define alíquota	Município	Senado fixa limite (art. 155, §1º, IV CF)
📄 Limite de alíquota	Não há na CF	Máximo: 8%
📄 Tipo de lançamento	Por declaração (art. 147 CTN)	Por homologação (art. 150 CTN)
🔍 Revisão do Fisco	Até 5 anos	Até 5 anos
⚠️ Fraude	Lançamento de ofício	Lançamento de ofício
📍 Local de pagamento	Local do imóvel (art. 156, II CF)	Depende do caso (art. 155, §1º CF)
🌐 Exterior	Não se aplica	Depende de LC (art. 155, §1º, III CF)
🛡️ Imunidade	Integralização de capital (art. 156, §2º, I CF)	Doações específicas (art. 155, §1º, V e VII CF)