

Imóveis comerciais sem uso devem pagar IPTU durante a pandemia?

29.05.2020 2 minutos de leitura

Autores

Vivian Casanova

Carolina Andrade

Ao longo da quarentena, diversas medidas na esfera tributária foram instituídas para alívio econômico das empresas, mas será que foram suficientes? Especialistas da área e empresários voltam a discutir novos caminhos, tanto para fôlego extra imediato quanto para a futura retomada das atividades.

Em artigo ao Conjur, nossa sócia Vivian Casanova e a advogada Carolina Andrade ambas da área Tributária, analisaram e apontaram os principais pontos em relação ao pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) para os estabelecimentos comerciais, levando em consideração a paralisação e/ou redução das atividades em consequência das medidas de segurança instituídas em todo país.

De acordo com nossas especialistas, a suspensão das atividades comerciais pode repercutir, conforme cada caso, no direito de propriedade, impactando na inexigibilidade do Imposto. Nos termos do artigo 32 do Código Tributário Nacional, o fato gerador do IPTU é a propriedade. Por sua vez, o artigo 1.228 do Código Civil Brasileiro estabelece que os elementos constitutivos da propriedade dizem respeito aos poderes elementares que indicam a relação jurídica do proprietário e a coisa, sendo eles: direito de uso, direito de gozar ou usufruir, direito de dispor da coisa e direito de reaver a coisa.

“Em muitos casos, a depender de análise, a restrição ao funcionamento dos estabelecimentos comerciais, imposta pelo poder público, pode vir a ocasionar uma limitação substancial ao uso e gozo da propriedade, implicando no esvaziamento dos mencionados elementos do direito de propriedade, já que o proprietário não poderá usá-la, nem auferir os frutos dela decorrentes”, afirmam.

Durante a publicação, as tributaristas explicam que, caso constatado o prejuízo econômico do direito de propriedade, não se verificaria a base material do fato gerador do IPTU, que é a propriedade. Sendo assim, caberia a adoção de uma medida política fiscal por parte dos municípios, reconhecer a não incidência do imposto sobre os imóveis nos quais são desenvolvidas atividades que se encontram suspensas por decretos estaduais e municipais.

Já é possível ver exemplos de ações como estas em Belo Horizonte (Decreto nº 17.308/2020), Vila Velha (Decreto nº 50/2020) e Macaé (Decreto nº 34/2020), as quais previram a possibilidade de postergação do pagamento do IPTU enquanto perdurar a pandemia da COVID-19, sem a incidência de multa e juros.

As especialistas alertam, caso não sejam adotadas medidas nessa linha, os contribuintes possivelmente iniciarão demandas judiciais para solução do tema. Porém, vale lembrar que em caso de questionamento judicial, o direito é do proprietário do imóvel (contribuinte do IPTU), mesmo que o

locat6rio arque com o valor do tributo.

Clique aqui e confira o artigo completo na 6ntegra.

Profissionais que aliam visão jurídica e visão de mercado



Vivian Casanova



Carolina Andrade