



# **A responsabilidade do inquilino pelo pagamento do IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano, relativo ao imóvel locado.**

***RONALDO MARTON***

Consultor Legislativo da Área III

Tributação, Direito Tributário

**MARÇO/2006**

NOTA TÉCNICA

© 2006 Câmara dos Deputados.

Todos os direitos reservados. Este trabalho poderá ser reproduzido ou transmitido na íntegra, desde que citados o autor e a Consultoria Legislativa da Câmara dos Deputados. São vedadas a venda, a reprodução parcial e a tradução, sem autorização prévia por escrito da Câmara dos Deputados.

Este trabalho é de inteira responsabilidade de seu autor, não representando necessariamente a opinião da Câmara dos Deputados.



Câmara dos Deputados  
Praça 3 Poderes  
Consultoria Legislativa  
Anexo III - Térreo  
Brasília - DF

## **A responsabilidade do inquilino pelo pagamento do IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano, relativo ao imóvel locado.**

Foi solicitada a elaboração de minuta de projeto de lei que “*remeta a responsabilidade do pagamento do IPTU para o proprietário do imóvel, e não para o inquilino (locatário)*”.

A propósito do assunto, cabe lembrar que, em conformidade com o art. 156 da Constituição Federal, compete aos Municípios instituir imposto sobre a “*propriedade predial e territorial urbana*”.

O Código Tributário Nacional disciplinou a matéria, estabelecendo, nos artigos 32 e 34, a definição do fato gerador e do contribuinte do mencionado tributo, nos seguintes termos:

*“Art. 32. O imposto, de competência dos Municípios, sobre a propriedade predial e territorial urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município.*

*Art. 34. Contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título”.*

Não obstante o Código Tributário Nacional ter contemplado a “*posse*” como fato gerador do IPTU, e o “*possuidor a qualquer título*” como seu contribuinte, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça firmou o entendimento de que alguns possuidores, como o locatário e o comodatário, não podem ser contribuintes do IPTU.

Assim, constam de ementas de acórdãos do STJ que:

*“O STJ pacificou o entendimento de que o locatário, embora possuidor, não se enquadra no art. 34 do CTN, pois é pessoa estranha à relação jurídico-tributária, devendo ser decretada sua ilegitimidade para propor ação que envolva o pagamento de IPTU e outras taxas”.(RESP 705097/SP, de 2005).*

*“O IPTU é imposto que tem como contribuinte o proprietário ou o possuidor por direito real, que exerce a posse com animus domini” e “O cessionário do direito de uso é possuidor por relação de direito pessoal e, como tal, não é contribuinte do IPTU do imóvel que ocupa”. (RESP 685316/RJ, de 2005).*

*“O locatário, por não deter a condição de contribuinte, não possui legitimidade ativa para impetrar mandado de segurança objetivando o não-recolhimento de IPTU e taxas” e “É cediço na Corte que o locatário é parte ilegítima para impugnar o lançamento do IPTU, porquanto não se enquadra na sujeição passiva como contribuinte*

*e nem como responsável tributário. (RESP 656631/SP, de 2005)*

*“O locatário não se reveste da condição de contribuinte nem de responsável tributário, por isso, não possui legitimidade ativa para impugnar o lançamento do IPTU”. (RESP 299.563/SP de 2003).*

*“O IPTU é imposto que tem como contribuinte o proprietário ou o possuidor por direito real que exerce a posse com animus definitivo - art. 34 do CTN”; “O comodatário é possuidor por relação de direito pessoal e, como tal, não é contribuinte do IPTU do imóvel que ocupa” e “Não sendo contribuinte, não se pode atribuir os benefícios da imunidade do comodatário ao proprietário e comodante, este o verdadeiro contribuinte do IPTU”. (RESP 254471/SP, de 2002).*

*“O locatário é parte ilegítima para litigar sobre questões relativas ao pagamento do IPTU, pois não se reveste da condição de contribuinte, nem de responsável tributário”. (RESP 228626/ SP, de 2001).*

*“O locatário é parte ilegítima para litigar a respeito de questões que envolvam o pagamento do IPTU, por isso que não se enquadra como contribuinte, nem como responsável tributário”. (RESP 173.230, de 2000).*

*“O locatário é parte ilegítima para impugnar o lançamento do IPTU, pois não se enquadra na sujeição passiva como contribuinte e nem como responsável tributário (art. 121 do CTN)”. (RESP 160.996/MG, de 1998).*

*“A posse direta do locatário não exterioriza a propriedade, que continua do locador, só podendo deste ser cobrado o IPTU”. Embargos de Declaração no RESP 119515/SP, de 1998).*

A definição do fato gerador e dos sujeitos passivos do IPTU deve ser feita pela lei municipal, em consonância com as normas gerais estabelecidas pelo Código Tributário Nacional.

O proprietário do imóvel é expressamente indicado pela lei tributária como o contribuinte do IPTU, e a Administração Fiscal dos municípios procede ao lançamento do tributo consignando o nome do proprietário, tal como aparece nos registros municipais, como o devedor.

A relação jurídico-tributária decorre da lei, sendo irrelevante a vontade das partes. Não é possível aos particulares alterarem os comandos da lei tributária, estatuindo o art. 123 do Código Tributário Nacional que, salvo disposições de lei em contrário, “as convenções particulares, relativas à responsabilidade pelo pagamento de tributos, não podem ser opostas à Fazenda Pública, para modificar a definição legal do sujeito passivo das obrigações tributárias correspondentes”.

Portanto, do ponto de vista tributário, o contribuinte do IPTU é o proprietário do imóvel.

Acontece que, muitas vezes, o proprietário resolve alugar seu imóvel. O contrato de locação de imóvel é regido pelo Direito Civil. As cláusulas do contrato de locação são livremente negociadas pelas partes (locador e locatário), respeitadas as disposições legais.

É usual o locador, além de fixar o valor da locação, incluir no contrato a responsabilidade do inquilino pelo pagamento de despesas tais como o IPTU, a taxa de lixo e as quotas de condomínio. Em princípio, trata-se de cláusula livremente aceita pelo locatário. A cláusula contratual não altera a definição legal do contribuinte do IPTU, nem pode fazê-lo. O que os contratantes dispõe é que caberá ao locatário pagar a dívida tributária do proprietário, assumindo o locatário essa dívida como responsabilidade contratual perante o locador. O contrato não pode ser oposto à Fazenda Pública, permanecendo o proprietário como devedor tributário.

É possível à lei civil vedar essa prática, proibindo que cláusula contratual estabeleça como sendo de responsabilidade do locatário o pagamento do IPTU. Essa vedação, porém, seria inútil do ponto de vista financeiro, pois os locadores aumentariam o preço da locação, para nele incluírem o valor do IPTU. A lei que assim dispusesse apenas tumultuaria o mercado imobiliário, ao romper com prática antiga, sem alcançar o objetivo de diminuir os encargos do locatário.

Cabe lembrar que, na eventualidade de entrar em vigor lei vedando cláusula contratual que estabeleça a responsabilidade do locatário pelo pagamento do IPTU, os contratos já em vigor não poderão ser atingidos pela nova lei. É que a lei não pode prejudicar o “*ato jurídico perfeito*” (Constituição Federal, art. 5º, XXXVI). Assim, os contratos em vigor permaneceriam como estão, e somente os contratos que fossem assinados após a lei entrar em vigor é que teriam que respeitar o novo comando legal.