

CONTRIBUINTE QUE SE DECLARA DEVEDOR

Recurso

RE 97.708-

IMÓVEL LOCADO — SE É POSSÍVEL TRANSFERIR AO LOCATÁRIO A RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA**RESUMO**

- O legislador constitucional autorizou os Municípios a instituir imposto sobre propriedade e não se refere à posse (artigo 156, inciso I). Seu fato gerador é a propriedade, o domínio útil ou a posse (artigo 32 do CTN). A posse não é a do inquilino, na locação e sim, daquele que "tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes ao domínio, ou propriedade" (artigo 485 do CC). É a posse como exteriorização da propriedade que, decorrido certo tempo, gera direito ao usucapião. O Colendo Supremo Tribunal Federal, no RE nº 97.708-MG, RTJ-111/694, em caso absolutamente igual, de cuja ementa consta que: "Não importa existir cláusula contratual de locação que estipule a obrigação de o inquilino pagar o imposto se for ele devido, pois tal transferência condicional do gravame não retira a imunidade do titular do benefício." - No caso, com a locação, é óbvio que a Santa Casa continua ser proprietária e possuidora indireta do imóvel e o IPTU só poderia ser cobrado do proprietário e não do locatário, cuja posse direta não exterioriza a propriedade. O inquilino, com sua posse através do tempo, não tem direito de adquirir a propriedade através do usucapião. - Com inteira razão o venerando acórdão recorrido ... ao acentuar que: "Dispõe o artigo 32 do Código Tributário Nacional que o imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel. - A propriedade é o direito de usar, gozar e dispor do bem, consoante o artigo 524 do Código Civil. - O domínio útil é o direito real atribuído ao enfiteuta, a quem incumbe satisfazer os tributos que recaírem sobre o imóvel, conforme os artigos 678 e 682 do Código Civil. - A posse é o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes ao domínio, segundo o artigo 485 do CC. - É a exteriorização da propriedade, a visibilidade do domínio, o poder de dispor da coisa, no conceito do JHERING, cuja teoria foi adotada pelo Código Civil Brasileiro (WASHINGTON DE BARROS MONTEIRO, Direito das Coisas, 17ª edição, página 19, Saraiva, 1977). - Assim sendo, ao incluir a posse como fato gerador do tributo, visou o legislador impô-lo ao possuidor sem título de domínio (ALIOMAR BALEEIRO, Direito Tributário Brasileiro, 9ª edição, página 146, Forense, 1977). O que se teve em mira foram os milhares de possuidores que não têm título hábil ("idem, ibidem", página 142). Ac. de 15-12-1993 Rev. do Sup. Tribunal de Justiça - Julho de 1994 - Nº 59 - Pág. 380 EMFOR 550

EMENTA

A posse tributável é a que exterioriza o domínio, não aquela exercida pelo locatário ou pelo comodatário, meros titulares de direitos pessoais limitados em relação à coisa. - Gozando a proprietária do imóvel de imunidade tributária não se pode transferir ao locatário a responsabilidade do pagamento do IPTU.

NOTA DA REDAÇÃO

RTJ