Exigência do ITBI antes do registro do imóvel no RI

Em 19/02/2021, o STF analisou o mérito do recurso com repercussão geral (Tema nº 1124, ARE nº 1.294.696/SP), no qual se discutiu sobre a incidência do ITBI quando da lavratura de escritura de compra e venda. Na ocasião, o Tribunal - confirmando jurisprudência histórica sobre o assunto - entendeu que o imposto somente pode ser cobrado quando da efetivação do registro no RI competente. Posteriormente, essa decisão foi anulada por questões processuais, mas a jurisprudência sobre o assunto, tanto no STF, quanto no STJ, permanece válida.

Com isso, a jurisprudência atual ainda afasta a obrigatoriedade de recolhimento do imposto quando da lavratura do contrato de compra e venda de imóvel, feito em cartório. Consequentemente, deve ser afastada a responsabilidade solidária prevista no art. 134, VI, do CTN - dirigida aos tabeliães, escrivães e demais serventuários de ofício - , bem como a obrigação de fiscalizar e realizar a cobrança do ITBI.

Vale notar que, nos termos da jurisprudência do STF, o fato gerador do imposto sobre transmissão intervivos de bens imóveis (ITBI) somente ocorre com a transferência efetiva da propriedade imobiliária, que se dá mediante o competente registro. Por isso, pode-se considerar que os registradores de imóveis também não têm mais qualquer responsabilidade pelo recolhimento do tributo, que será devido apenas depois do registro. Isso porque se o fato gerador ocorre com o registro, não se pode exigir o tributo antes disso, somente depois que o registro é efetivado.