

**CONSULTA INTERNA Nº 020/2013 – 27/02/2013**

Assunto: ITCD – *Causa Mortis* – Isenção – Definição de “imóvel residencial” – Art. 6º, I, “a”, RITCD/05

Origem: SRF – Uberlândia

Consultante: Romério Pereira de Melo

Exposição/Pergunta:

Há imóveis do tipo: lojas, escritórios, terrenos (lote ou glebas), galpões, etc., que muitas das vezes são utilizados para fins residenciais, principalmente no caso de pequenas áreas rurais.

As normas técnicas, NBRs 14653-2 e 14653-3/2004 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), definem imóveis urbanos e rurais, respectivamente, da seguinte forma:

NBR 14653-2/2004– Definição de imóveis urbanos:

Quanto ao uso: Residencial, comercial, industrial, institucional, misto;

Quanto ao tipo de imóvel: Terreno (lote ou gleba), apartamento, casa, escritório, loja, galpão, etc...

NBR 14653-3 de 2004– Definição de imóveis rurais:

Quanto à dimensão: Pequeno, médio e grande;

Quanto à exploração: Não explorado, lazer e turismo, agricultura, pecuária, etc...

Segundo as definições da ABNT não existem imóveis rurais com fins residenciais, por entender que todo imóvel rural tem a finalidade de exploração.

Diante disso e considerando que como todo benefício deverá ser interpretado literalmente, segundo o art. 111 do CTN, pergunta-se:

1 – O legislador referiu-se ao “imóvel residencial” classificando-o quanto ao “uso” ou ao “tipo” (NBR 14653-2), na definição de “imóvel residencial” prevista no art. 6º do RITCD/05?

2) O imóvel rural enquadra-se na isenção prevista na alínea “a”, do inciso I do art. 6º ?

3) Se positiva a resposta anterior, qual o limite máximo de área (m² ou hectare) de imóvel rural poderia ser considerado para fins de aplicação da isenção ?

Resposta:

Inicialmente, é importante o esclarecimento de que a NBR 14653 expedida pela ABNT define imóveis para fins de sua avaliação.

Tal definição, contudo, não tem o condão de esgotar a definição do que seja imóvel residencial, nem, tampouco, restringir a aplicação da legislação fiscal.

Tanto é assim que própria Lei Federal nº 8.009/90, que trata da impenhorabilidade do bem de família, reconhece expressamente a existência de imóvel residencial rural, nos termos do seu art. 4º, § 2º, em consonância com o inciso XXVI do art. 5º da Constituição da República/1988.

Observe-se, ainda, que a antiga Lei Estadual nº 12.426/96 previa a hipótese de isenção para imóveis residenciais rurais em seu art. 3º, II. Também a Lei nº 14.941/2003, até 28/12/2007, continha redação que explicitava o alcance do termo imóvel residencial tanto para os urbanos, quanto para os rurais (art. 3º, I, “a”).

Por ocasião da alteração promovida pela Lei nº 17.272/07 foi suprimida a expressão “urbano ou rural”. Porém, conforme já esclarecido por ocasião da resposta à Consulta Interna nº 173/2008, tal alteração não restringiu a isenção apenas para imóveis urbanos, implicando apenas uma adequação do texto.

Feita esta exposição, passa-se a resposta dos questionamentos

1 – O legislador mineiro não levou em conta os conceitos adotados na citada NBR, devendo-se entender o termo “imóvel residencial” utilizado na Lei nº 14.941/2003 na sua acepção de imóvel próprio para o uso residencial.

2 – Sim, desde que seu valor total não ultrapasse 40.000 Ufemgs e o monte partilhável não ultrapasse 48.000 Ufemgs.

3 – A lei deixou de considerar a área do imóvel para definição da isenção, devendo ser observado, como acima exposto, o valor do imóvel e do montante total dos direitos transmitidos.

DOT/DOLT/SUTRI/SEF

Christiano dos Santos Andreato

Assessor

Divisão de Orientação Tributária

Marcela Amaral de Almeida

Coordenadora

Divisão de Orientação Tributária

De acordo.

Ricardo Luiz Oliveira de Souza

Diretor de Orientação e Legislação Tributária