

Estudo de Impacto Orçamentário e Financeiro – PL Taxas de Condomínios, Constantina:

O presente documento busca apresentar uma estimativa dos custos do Projeto de Lei de tributação de condomínios proposto. O PLC visa, em linhas gerais, alterar partes do código tributário do Município que seriam resumidas a seguir:

Mudança dos Parágrafos 3 a 5 do Artigo 5, com a seguinte nova redação:

§ 3º A alíquota para cálculo do imposto, prevista no § 2º, será reduzida para 0,10% (zero vírgula dez por cento), sobre o valor venal do m² (metro quadrado), quando se tratar de:

I - Terrenos localizados em loteamentos ou de frações ideais de condomínios, até o prazo de 4 (quatro) anos, a contar da data da aprovação do loteamento, ou até a data da comercialização do lote; e

II - Condomínios fechados.

§ 4º O proprietário do loteamento, a administração do condomínio ou o condômino interessado, conforme o caso, comunicará à Secretaria Municipal de Fazenda a comercialização, inclusive por contrato particular, do terreno individualmente identificado ou de fração ideal, no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

§ 5º Não havendo a comunicação da comercialização, no prazo previsto no § 4º, o proprietário do loteamento ou o condômino interessado perderá todo o benefício da redução constante no § 3º.

Segundo as mudanças, uma alíquota original de 0,388% por metro quadrado proposta no segundo parágrafo sendo calculado sobre o valor venal do imóvel para uma alíquota de 0,10% para condomínios fechados e loteamentos de condomínios. Essa redução representaria 74% na alíquota total para condomínios.

Alteração com Adição do Parágrafo 1 A do artigo 57 da Lei Municipal, Adição do Parágrafo 4 A e Alteração do Parágrafo 2 do artigo 57 da Lei nº 3.330, de 30 de setembro de 2014:

§ 1º-A. Serão deduzidas da base de cálculo, quando da transmissão de direitos reais de frações ideais de condomínios fechados, as áreas comuns não edificadas a elas relativas.

§ 2º Os imóveis sem edificações, com testada de até 30m (trinta metros), para a via de acesso que faz frente ao imóvel, seja ela pública ou privada, da metragem que exceder a 300m² (trezentos metros quadrados), para fins de ITBI e IPTU, será calculado com redução de 50% (cinquenta por cento).

§ 4º-A. A base de cálculo de incidência de ITBI, para a primeira aquisição dos imóveis ou suas frações ideais resultantes de parcelamento do solo, sejam eles constituídos sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes, ficará reduzida em 75% (setenta e cinco por cento)

Essas alterações retiram da base de cálculo para os valores venais as áreas comuns dos condomínios que não façam parte das propriedades individuais dos moradores, permite a redução de 50% também para áreas privadas de até 30 metros de imóveis sem edificações em relação à área de acesso e altera a redução do ITBI para a primeira aquisição de imóveis em condomínios de 50% para 75%.

Com os dados do Quadro abaixo, com todos os lotes disponíveis em condomínios na cidade, com seus valores e também com a metragem, é possível notar as diferenças de custos ao se comparar a alíquota de 0,38% com a alíquota de 10%. Os resultados seriam:

Alteração nos Valores de IPTU:							
LOTE:	Metro Quadrado:	Valor Atual do Lote:	Valor M2 Região:	Valor de Imposto Pago (Sem a Mudança):	Valor de Imposto Pago (Com a Mudança):	Diferença/ Gastos Adicionais com Desconto:	
1	496,55	R\$ 199.000,00	R\$ 400,77	R\$ 772,12	R\$ 199,00	R\$ 573,12	
63	400,50	R\$ 159.000,00	R\$ 397,00	R\$ 616,92	R\$ 159,00	R\$ 457,92	
64	400,50	R\$ 159.000,00	R\$ 397,00	R\$ 616,92	R\$ 159,00	R\$ 457,92	
65	400,50	R\$ 159.000,00	R\$ 397,00	R\$ 616,92	R\$ 159,00	R\$ 457,92	
68	400,50	R\$ 159.000,00	R\$ 397,00	R\$ 616,92	R\$ 159,00	R\$ 457,92	
69	822,55	R\$ 325.000,00	R\$ 395,11	R\$ 1.261,00	R\$ 325,00	R\$ 936,00	
70	372,00	R\$ 165.000,00	R\$ 443,55	R\$ 640,20	R\$ 165,00	R\$ 475,20	
71	372,00	R\$ 149.000,00	R\$ 400,54	R\$ 578,12	R\$ 149,00	R\$ 429,12	
74	372,00	R\$ 149.000,00	R\$ 400,54	R\$ 578,12	R\$ 149,00	R\$ 429,12	
75	372,00	R\$ 149.000,00	R\$ 400,54	R\$ 578,12	R\$ 149,00	R\$ 429,12	
76	372,00	R\$ 149.000,00	R\$ 400,54	R\$ 578,12	R\$ 149,00	R\$ 429,12	
77	372,00	R\$ 149.000,00	R\$ 400,54	R\$ 578,12	R\$ 149,00	R\$ 429,12	
78	372,00	Valores/Anos:	R\$ 0,00	R\$ 2024	R\$ 2025	R\$ 2026	R\$ 2027
79	372,00	R\$ 149.000,00	R\$ 400,54	R\$ 578,12	R\$ 149,00	R\$ 429,12	
80	372,00	R\$ 149.000,00	R\$ 400,54	R\$ 578,12	R\$ 149,00	R\$ 429,12	
88	372,00	R\$ 149.000,00	R\$ 400,54	R\$ 578,12	R\$ 149,00	R\$ 429,12	
91	396,00	R\$ 159.000,00	R\$ 401,52	R\$ 616,92	R\$ 639,96	R\$ 457,92	
92	396,00	R\$ 159.000,00	R\$ 401,52	R\$ 616,92	R\$ 639,96	R\$ 457,92	
93	396,00	R\$ 159.000,00	R\$ 401,52	R\$ 616,92	R\$ 639,96	R\$ 457,92	
Totais em Impostos de Condomínios:							
				R\$ 12.233,64	R\$ 3.153,00	R\$ 9.080,64	

Com isso, é possível notar um custo, caso todos os condomínios queiram aderir e a proposta se aplique para todos, de R\$: 9.080,64 para a proposta no ano de 2024, decorrente das diferenças obtidas em relação as alíquotas. Sendo assim, a partir do Orçamento de 2023, e ajustando para a inflação, é possível chegar nas estimativas de impacto a seguir:

Sendo assim, é possível notar, como existem poucos condomínios no Município, o baixo impacto do projeto mesmo quando a premissa de que todos poderiam receber o desconto no IPTU é aceitada.