

ITBI na compra e venda de imóveis: quem deve pagar?

Uma dúvida recorrente nas transações imobiliárias é: quem deve pagar o ITBI – o comprador ou o vendedor?

O Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) é um tributo municipal que incide sobre a transferência onerosa de imóveis entre vivos. Embora cada município tenha suas próprias regras, o entendimento dominante é claro: o comprador é o responsável pelo pagamento do ITBI.

Essa responsabilidade está prevista em lei e confirmada por jurisprudência sólida, inclusive pelo STJ. No entanto, as partes podem convencionar algo diferente no contrato – por exemplo, que o vendedor arque com o imposto. Essa cláusula é válida entre comprador e vendedor, mas não altera a responsabilidade perante o Fisco. Ou seja, se o ITBI não for pago, quem responde perante o município é o comprador.

Por isso, é essencial que esse ponto esteja bem definido em contrato, especialmente quando houver acordos diferentes do padrão. Em casos de inadimplemento contratual, é possível buscar reparação judicial.

Na prática do mercado, é comum que o comprador assuma o ITBI, além das despesas com escritura e registro, enquanto o vendedor se responsabiliza pelas certidões e tributos anteriores à venda.

Cada detalhe importa em uma negociação imobiliária. A orientação jurídica desde o início da compra ou venda é fundamental para evitar surpresas.

Hilário Franklin
Advogado