

Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre:

I - propriedade predial e territorial urbana; (IPTU)

II - transmissão "inter vivos", a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição; (ITBI – transmissão intervivos por ato oneroso, bens imóveis especificamente. Direitos reais, salvo garantia e cessão de direitos)

III - serviços de qualquer natureza, não compreendidos no art. 155, II, definidos em lei complementar. (ISS)

Por fim, a Reforma Tributária determinou que, gradativamente, o ISS, além de outros tributos, será substituído pelo Imposto sobre Bens e Serviços (IBS):

Art. 156-A. Lei complementar instituirá imposto sobre bens e serviços de competência compartilhada entre Estados, Distrito Federal e Municípios.

## Características

### IPTU

- Fato gerador: propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel localizado em zona urbana municipal. Zona urbana municipal, conforme o CTN, precisa conter no mínimo 2 dentre os seguintes melhoramentos: meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais; abastecimento de água; sistema de esgotos sanitários; rede de iluminação pública; escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de três quilômetros do imóvel considerado.
- Base de cálculo: valor venal do imóvel. As alíquotas podem ser progressivas conforme o valor, e podem ser diferentes dependendo da localização e uso do imóvel.
- Legislação: específica de cada município.
- Finalidade: arrecadatória. Entretanto, o art. 189, § 4º, II prevê que é possível o uso do IPTU para induzir o uso correto do solo urbano, podendo existir certa natureza extrafiscal:

Art. 182. § 4º É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

## ITBI

- Fato gerador: transmissão onerosa de bens e direitos, feitas entre pessoas vivas, relacionados a bens imóveis salvo garantia e cessão de direitos
- Base de cálculo: valor venal dos bens e direitos transmitidos.
- Legislação: específica de cada município.
- Finalidade: arrecadatória.

## ISS

- Fato gerador: prestação de serviços determinados por lei federal
- Base de cálculo: o valor do serviço prestado.
- Legislação: [Lei Complementar 116/2003](#) e leis específicas dos municípios.
- Finalidade: arrecadatória.