

Imunidade de ITBI na integralização de imóveis pode ser ampliada

O julgamento do STF sobre a imunidade de ITBI na integralização de imóveis reacende o debate entre contribuintes e municípios e pode representar um avanço relevante para holdings e empresas patrimoniais. A decisão pode reduzir custos e aumentar a segurança jurídica em reorganizações societárias.

Contexto e base constitucional

O Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) é de competência municipal e incide sobre a transferência onerosa de imóveis. No entanto, o art. 156, §2º, I, da Constituição Federal prevê imunidade de ITBI nas operações de integralização de imóveis ao capital social, e sobre a transmissão de bens ou direitos decorrente de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica, salvo se, nesses casos, quando a atividade preponderante da empresa for a compra e venda, locação ou arrendamento de imóveis.

Essa exceção e sua extensão têm sido o principal ponto de controvérsia entre municípios e contribuintes, especialmente em estruturas de holdings imobiliárias e planejamentos patrimoniais.

A base constitucional e o ponto de conflito

A imunidade de ITBI na integralização de imóveis tem fundamento direto na Constituição, mas o Código Tributário Nacional (art. 37) introduziu uma limitação: empresas cuja atividade preponderante seja imobiliária não teriam direito à imunidade. Essa restrição tem sido contestada por contribuintes que defendem a prevalência do texto constitucional sobre o infralegal.

Julgamento no STF: Tema 1.348 e o voto pela imunidade ampla
Em outubro de 2025, o Supremo iniciou o julgamento do RE 1495.108/SP (Tema 1.348 da Repercussão Geral), discutindo novamente a imunidade de ITBI nas integralizações de imóveis.

O ministro Edson Fachin apresentou voto favorável aos contribuintes, defendendo que a imunidade relacionada à integralização de bens deve ser incondicionada, ou seja, aplicável independentemente da atividade imobiliária da empresa. Os ministros Alexandre de Moraes e Cristiano Zanin acompanharam o entendimento, e o julgamento foi suspenso após pedido de vista do ministro Gilmar Mendes.

Potenciais efeitos para os contribuintes

Se confirmada, a imunidade de ITBI na integralização de imóveis poderá:

- reduzir o custo tributário na formação e reorganização de empresas;
- aumentar a segurança jurídica em planejamentos patrimoniais;
- incentivar a constituição de holdings e reorganizações familiares.

Recomendações práticas

Enquanto o julgamento não é concluído, empresas que realizam integralização de imóveis podem considerar medidas preventivas, como o depósito judicial do ITBI ou a impetração de mandado de segurança para garantir o direito à imunidade de ITBI até a decisão final do STF.

Com a definição do Tema 1.348, o Supremo poderá pacificar uma controvérsia antiga e consolidar uma importante vitória para os contribuintes reforçando a efetividade da imunidade de ITBI na integralização de imóveis e a segurança jurídica nas operações societárias.