

IPTU E A PEC 110/2019 (REFORMA TRIBUTÁRIA)

1. INTRODUÇÃO

No relatório da Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania sobre a Proposta de Emenda Constitucional (PEC) 110/2019, cujo objeto é a reformulação do Sistema Tributário Nacional (STN), o Senador Roberto Rocha propõe as seguintes alterações no âmbito do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, IPTU (ver item xix, p. 28¹):

- (i) substituir a sua base de cálculo pelo valor da terra desconsiderado as construções;
- (ii) estabelecer, em lei complementar, alíquotas mínimas e máximas, limites para a concessão de isenções e benefícios fiscais, e critérios para a avaliação dos imóveis.

Os municípios nos termos do art. 156, Inciso I, da Constituição Federal de 1988 (CF), possuem competência tributária para instituir o IPTU, cuja incidência abrange a propriedade, domínio útil ou posse com *animus domini* de imóvel localizado em zona urbana ou áreas urbanizáveis (art. 32, do Código Tributário Nacional, CTN). Cabe salientar que a tradição do Brasil em tributação imobiliária supera 200 anos² e o direito de tributar os imóveis urbanos é garantindo aos municípios desde a Constituição de 1934 (art. 13, § 2º, Inciso II).

O IPTU é um tributo direto vinculado à justiça social imobiliária, como entende o Supremo Tribunal Federal, nos moldes do RE 423.768-SP. Concretizando o pacto federativo nos termos do art. 1º da CF, seu perfil é estritamente local. Neste sentido, as alíquotas, isenções e outros benefícios tributários são estabelecidos por lei municipal, assegurando diretamente a autonomia fiscal dos municípios. Alinhado ao princípio constitucional da capacidade contributiva previsto no art. 145, §1º, sua estrutura visa inconfundivelmente proporcionar que as famílias mais ricas contribuam efetivamente mais com o financiamento das despesas públicas municipais. Isto é decorrente da sua incidência sobre o valor de mercado dos imóveis incluindo terra e construções (art. 33, do CTN) e da viabilidade de aplicar alíquotas progressivas em razão do valor do imóvel (art. 156, § 1º, Inciso I, da CF).

Além disto, o IPTU viabiliza a integração entre política fiscal e urbana, resultante da sua capacidade de promover o uso racional da terra, reduzir a sua ociosidade, e desestimular a especulação imobiliária. Neste sentido, é viável tanto instituir alíquotas mais elevadas aos terrenos baldios (art.156, § 1º, Inciso II, da CF), quanto progressivas no tempo, visando ao cumprimento da função social e ambiental da propriedade nos termos do art. 182, § 4º, da CF, e do art. 7º, Seção III, do Estatuto da Cidade (Lei 10.257, de 2001).

Em termos fiscais, sua participação na receita tributária própria municipal é de aproximadamente 30%³, excluindo a arrecadação proveniente s receitas de contribuições sociais sobre os salários dos servidores municipais. Seu crescimento superou 50% entre 2010 e 2019, quando passou a representar 0,65% do Produto Interno Bruto (PIB). Este resultado é oriundo do esforço fiscal de diversos municípios direcionados à atualização do cadastro territorial; criação de observatórios do mercado imobiliário⁴; reavaliação dos imóveis; e, aperfeiçoamento dos seus sistemas de arrecadação e cobrança.

Não obstante os avanços concretizados, os seguintes aspectos ainda geram iniquidades e ineficiências, prejudicando o desempenho do IPTU: (i) necessidade de aprovação de lei municipal para a mera atualização da sua base de cálculo em percentual superior ao índice oficial de correção monetária, decorrente da Súmula nº 160/1996 do STJ; (ii) inexistência de dispositivo legal regulamentando prazos máximos entre reavaliações dos imóveis.

¹ <https://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=8050102&ts=1594007105613&disposition=inline>.

² O primeiro imposto sobre bens imóveis - Décima Urbana - foi instituído pela Real Coroa Portuguesa em 1808.

³ https://sisweb.tesouro.gov.br/apex/f?p=2501:9:::9:P9_ID_PUBLICACAO:32076.

⁴ Sistema de informação destinado à coleta e armazenamento contínuo de dados de mercado, incluindo preços de oferta e venda de imóveis, cujo propósito é monitorar o mercado imobiliário e fornecer os dados necessários para a aplicação de diferentes métodos de avaliação de imóveis.

2. ANÁLISE DA PROPOSTA

É preponderante que as propostas constantes no relatório do Senador Roberto Rocha sejam analisadas com cautela e rigor científico. Fundamentalmente, é proposta a instituição de um imposto sobre o valor da terra desconsiderando as construções no âmbito urbano. Esta alternativa, conhecida internacionalmente como *Land Value Taxation*, é reconhecida por economistas clássicos do Século XIX, incluindo David Ricardo, como um imposto que não causa distorções econômicas (Netzer, 1998). Ou seja, em decorrência da oferta da terra ser fixa, a intensidade da incidência do imposto não interfere nas decisões econômicas (Brueckner, 1986). Em contraste, decisões relacionadas a investimentos em construção ou equipamentos podem variar devido a maior ou menor incidência tributária.

No livro ‘Progresso e Pobreza’, publicado em 1879, época da expansão territorial americana, Henry George propôs a aplicação de um imposto único sobre o valor da terra para compensar a injustiça causada pela propriedade privada. O autor explica que a renda da terra pode ser entendida como uma fonte de enriquecimento sem causa, pois não é uma consequência de ações realizadas pelos seus proprietários. Inspirados pelas ideias de Henry George, nove economistas foram agraciados com o prêmio Nobel em economia⁵.

De Cesare et al. (2003) classificam os principais argumentos teóricos utilizados para justificar a instituição do imposto sobre o valor da terra nos seguintes grupos:

- Aspectos éticos e filosóficos: (i) igualdade de direitos sobre recursos naturais; (ii) oportunidade para a captura de valor.
- Aspectos econômicos: (i) neutralidade em termos de eficiência econômico⁶; (ii) inexistência de perdas de eficiência (peso-morto)⁷; (iii) estímulo ao desenvolvimento; (iv) redução dos custos da cidade (cidades compactas); (v) incidência econômica progressiva⁸; (vi) melhor alocação da terra.
- Aspectos administrativos: (i) simplificação do cadastro devido à exclusão das construções; (ii) impossibilidade de evasão tributária devido à visibilidade da terra; (iii) menor custo para a avaliação dos imóveis.

Não obstante os argumentos teóricos, as experiências práticas relacionadas a sua instituição no âmbito mundial são ínfimas⁹. A grande maioria das localidades utiliza o valor integral do imóvel, incluindo terra e construções, como a base de cálculo do imposto sobre a propriedade imobiliária.

⁵ Paul Samuelson, 1970; Milton Friedman, 1976; Herbert Simon, 1978; James Tobin, 1981; Franco Modigliani, 1985; James Buchanan, 1986; Robert Solow, 1987; William Vickrey, 1996; Joseph Stiglitz, 2001.

⁶ A sua neutralidade é relacionada ao fato do imposto não alterar decisões relacionadas a intensidade de ou momento de desenvolvimento das áreas: decisões consideradas ótimas antes da aplicação do imposto permanecem ótimas após a sua instituição.

⁷ Em contraste ao imposto sobre o valor da terra, impostos que incidem sobre bens de oferta elástica desincentivando o consumo.

⁸ A teoria econômica demonstra que, quando um imposto é tributado em um bem de oferta constante, independente do seu preço, a carga tributária é paga pelo proprietário do bem, que é incapaz de transferir o imposto aos usuários por intermédio da redução da sua oferta.

⁹ Conforme Pinto (2020), apenas Dinamarca, a Austrália e a Estônia estabeleceram um imposto puro ao valor da terra. No caso da Austrália, o imposto imobiliário instituído pelos Estados incide apenas sobre o valor da terra, entretanto, o imposto de competência municipal incide sobre o valor integral dos imóveis, incluindo terra e construções. Na América Latina, este imposto foi introduzido em Mexicali, México. Na Nova Zelândia, a sua reduzida aceitabilidade resultou na sua extinção em 1992, quando o valor das construções passou a ser tributado. Importante notar que tanto a Austrália como a Nova Zelândia são países de baixa densidade demográfica. Nos Estados Unidos, a grande maioria dos municípios emprega o valor integral do imóvel, incluindo as construções, exceto por alguns municípios do Estado da Pensilvânia que utilizam o *graded-system* no qual alíquotas mais elevadas são aplicadas ao valor da terra do que ao valor da construção.

É relevante examinar **as principais falácias relacionadas aos argumentos teóricos** utilizados para justificar a instituição do imposto sobre o valor da terra. As seguintes ponderações tendem a explicar as resistências relacionadas a sua instituição:

- São **limitadas as evidências empíricas** sobre os efeitos de desconsiderar o valor das construções na incidência do imposto sobre a propriedade imobiliária na atividade econômica de construção civil. Estudos realizados entre 1980 e 2000¹⁰ apresentam inclusive resultados contraditórios.
- Efeitos controversos desta política incluem o **risco de super densificação urbana** (Andelson, 2000). Atualmente, as preocupações com densificação populacional excessiva estão em pauta devido ao risco de proliferação de doenças contagiosas, entre as quais merece destaque o Covid-19 (ver Flint, 2020).
- **Não há garantias** de que a **perda de receita** gerada pela exclusão do valor das construções seja integralmente compensada pelo aumento na alíquota. A alternativa limita significativamente a magnitude da base de cálculo, uma vez que desconsidera parte substancial da riqueza, principalmente em cidades urbanas consolidadas (McCluskey e Williams, 1999). Além disso, o problema da liquidez não pode ser ignorado. Devido à necessidade de renda monetária líquida para o pagamento do imposto, a inadimplência tende a aumentar quando a base de cálculo é desvinculada da renda do contribuinte tal como ocorre com o imposto sobre o valor da terra (UN-Habitat, 2011).
- **Alíquotas elevadas** na tributação imobiliária podem ser consideradas **confiscatórias** pelos contribuintes. Conforme De Cesare et al. (2003), se os imóveis fossem avaliados conforme o valor de mercado na cidade de Porto Alegre seria necessário aplicar uma alíquota de 3% (3,5 vezes a alíquota original) para compensar a exclusão do valor das construções. Esta magnitude de alíquota pode resultar em um ônus tributário desproporcional para imóveis de baixo valor.
- Quanto aos aspectos administrativos, a **hipótese de simplificação do cadastro deve ser descartada**. O Poder Público necessita monitorar o estoque imobiliário para fins de planejamento territorial, instituição de instrumentos de política urbana, e fiscalização das declarações do imposto sobre as transferências de imóveis (ITBI). Como o Brasil possui longa tradição em tributação imobiliária, as edificações já integram os cadastros utilizados para o lançamento do IPTU. Sem dúvida, a sua exclusão das bases cadastrais seria um retrocesso e resultaria em custos desnecessários para a reformulação do sistema de administração tributária. A redução no custo das avaliações seria parcial, pois grande parte do esforço permanece inalterada. Por exemplo, os observatórios do mercado imobiliário¹¹ necessitam ser mantidos para viabilizar a aplicação do método residual na avaliação dos terrenos; servir de base em avaliações desenvolvidas para fins de ITBI, desapropriações, e concessões de uso; e, embasar decisões de políticas urbanas.
- Além disso, observa-se forte consenso quanto a **dificuldade de avaliar com acurácia o valor da terra excluindo as edificações** (Lichfield e Connellan, 1997; McCluskey e Franzsen, 1999). Conforme Arnott (2000), “não há formas consistentes de decompor o valor de um imóvel em terra e benfeitorias”. O argumento é especialmente verdadeiro para cidades urbanas consolidadas onde inexistem terrenos baldios em áreas centrais, polos comerciais e outras áreas fortemente densificadas. Conforme Mills (1998), **regras arbitrárias tendem a ser aplicadas, resultando em iniquidades que prejudicam inclusive a eficiência econômica do imposto**.

¹⁰ Edwards 1984; Mathias e Zech 1982; Weir e Peters 1986; Lusht, 1992; Tideman e Johnson, 1995; Oates e Schwab, 1997; e Plassmann, 1997. Lusht (1992) e Plassmann (1997) conseguiram identificar um impacto positivo do imposto na atividade de construção.

¹¹ Sistema de informação destinado à coleta e armazenamento contínuo de dados de mercado, incluindo preços de oferta e venda de imóveis, cujo propósito é monitorar o mercado imobiliário e fornecer os dados necessários para a aplicação de diferentes métodos de avaliação de imóveis.

- A afirmação de que é **impossível a ocorrência de evasão tributária não é verdadeira para cidades marcadas por assentamentos informais e parcelamentos irregulares**. Em termos de administração tributária, a maior dificuldade consiste em identificar precisamente o contribuinte.
- No imposto sobre o valor da terra, **o exercício dos direitos à contestação por parte dos contribuintes fica prejudicado**, devido à ausência de informação sobre preços da terra em imóveis construídos, principalmente no caso de condomínios e bens localizados em áreas consolidadas.

Além das fragilidades apontadas, a **distribuição da carga tributária do imposto sobre o valor da terra seria desastrosa**. Ao analisar empiricamente o impacto da mudança da base de cálculo do IPTU para o valor da terra desconsiderando as construções nos imóveis residenciais na cidade de Porto Alegre, De Cesare et al. (2003) alertam que o grupo formado por imóveis de menor valor (25% dos casos) teria um aumento de 76% na carga tributária; o imposto aumentaria em 36% para imóveis de valor intermediário (50% dos casos), e seria reduzido em 16% para os imóveis de alto valor (25% dos casos).

Em geral, os apartamentos em condomínio vertical seriam beneficiados e as residências unifamiliares oneradas. Entretanto, o grupo integrado por residências de baixo valor seria mais prejudicado (aumento equivalente a 260%). Em contraste, reduziria em 55% o imposto da classe formada por apartamentos de alto valor e haveria incremento de 64% para os apartamentos de baixo valor. Quanto maior o número de classes nas quais os imóveis são agrupados, **mais evidentes são os efeitos regressivos do imposto sobre o valor da terra**.

Quanto a outros atributos, os imóveis com maior área construída seriam beneficiados, enquanto os pequenos seriam prejudicados. No caso das residências unifamiliares, o impacto seria dramático para a classe formada por imóveis com área inferior a 90 m², cujo aumento ultrapassaria 350%. Em relação à qualidade das construções, reduções significativas de imposto seriam observadas nas classes compostas por imóveis de padrão luxo (-75%) e fino (-35%). A perda desta arrecadação seria compensada por **aumentos exorbitantes em imóveis de padrão precário, mistas e de madeira**, cujos acréscimos tributários seriam respectivamente de 417%, 375% e 628%.

Como previamente discutido, a avaliação de terrenos baldios (sem construção) em cidades consolidadas é problemática. Embora De Cesare et al. (2003) afirmam ser viável desenvolver modelos para avaliar os terrenos por intermédio da estratégia de incluir casas anunciadas como terrenos na amostra de dados, os autores reconhecem que **erros e distorções de grande magnitude tendem a ocorrer nas estimativas de valor**. De fato, o grau de acurácia das estimativas é significativamente maior nas avaliações de bens cuja oferta é abundante no mercado de imóveis, tais como: casas, apartamentos, salas comerciais, lojas, e espaços de estacionamento.

Cabe ainda notar que a **depreciação das construções é ignorada** no cálculo do imposto sobre o valor da terra. Portanto, considerando as demais variáveis constantes, o proprietário de um apartamento novo pagaria imposto idêntico ao dono de um apartamento antigo. No entanto, dados de mercado indicam que, por exemplo, o valor de mercado de apartamentos com 40 ou 50 anos de idade pode representar menos da metade de um imóvel similar novo em mesma localização.

Por razões que fogem ao escopo desta Nota Técnica¹², as cidades brasileiras consolidadas apresentam um **perfil de ocupação altamente heterogêneo**. A Figura 1 ilustra casos de condomínios verticais heterogêneos situados na mesma rua, ou face de quarteirão na cidade de Porto Alegre. Devido a essa heterogeneidade, a aplicação de um imposto sobre o valor da terra desconsiderando as construções resulta em **forte regressividade principalmente para**

¹² O regramento urbanístico muda com frequência. Por exemplo, prédios de 4 pavimentos sem elevador construídos nos anos 80 compartilham o espaço urbano com prédios novos de 15 ou mais pavimentos nos quais os condôminos desfrutam de áreas de lazer e estacionamento.

unidades em condomínios verticais, onerando apartamentos pequenos, antigos, sem elevador e sem espaço de estacionamento.

Figura 1: Prédios próximos com características heterogêneas no Bairro Menino Deus, Porto Alegre



Para haver equidade na tributação sobre a terra, a densificação teria de ser uniforme. Portanto, os condomínios verticais antigos deveriam ser substituídos por novos empreendimentos. Considerando a carência habitacional e escassez de recursos enfrentada no país, é improvável, além de insensato, pensar que parte substancial do estoque imobiliário de condomínios verticais será renovada para aumentar de forma homogênea o grau de aproveitamento dos seus lotes por intermédio de maior verticalização. Ainda assim, haveria iniquidade entre imóveis novos e antigos. Cabe ainda notar que nem todas as zonas apresentariam condições de absorver tamanha verticalização.

3. RECOMENDAÇÕES

Pelas suas características o IPTU é menos sujeito ao impacto de flutuações econômicas, sendo, portanto, fundamental para a manutenção de serviços básicos das cidades. Não obstante seu potencial de melhoria, sua importância como fonte de receita cresceu 50% nos últimos dez anos, resultante exclusivamente de esforço administrativo de diversos municípios.

A luta dos municípios brasileiros para um IPTU vigoroso, em termos tributários, sociais e urbanísticos, foi conquistada paulatinamente. Por exemplo, as restrições impostas pela Súmula no 668 do STF que impediam a aplicação de alíquotas progressivas em razão do valor dos imóveis foram superadas pela Emenda Constitucional no 29, de 2000, que reconheceu constitucionalmente a viabilidade de vincular o IPTU ao princípio da capacidade contributiva, possibilitando a progressividade, a redistribuição de riquezas, a observância do princípio da solidariedade e da realização do Estado Social Democrático de Direito (Fernandes, 2005).

Em respeito aos inúmeros avanços deste importante instrumento, recomenda-se fortemente que alterações na política tributária sejam fundamentadas na avaliação dos seus impactos, visando evitar que decisões insensatas e amadorismos reduzam as receitas municipais, colocando em risco a continuidade da prestação de serviços públicos básicos, ou onerando de forma desproporcional contribuintes com menor capacidade contributiva.

As ponderações apresentadas nesta nota técnica evidenciam a forte regressividade que seria resultante da aplicação de um imposto sobre o valor da terra desconsiderando as construções em cidades urbanas consolidadas. Contribuintes mais ricos seriam altamente beneficiados. Outras consequências controversas incluem arbitrariedade no processo de avaliação de imóveis, prejuízos ao direito de contestação, e nenhuma redução relevante nos custos administrativos. Portanto, recomenda-se:

(i) **Que seja mantida inalterada a base de cálculo do IPTU, incluindo o valor integral do imóvel considerando terra e construções.** Em países como Brasil, com altíssima concentração de renda e riqueza, onde *alphavilles* ladeiam *alphavelas*, ignorar o capital imobilizado em construções seria um equívoco irreparável.

Com a intenção de promover o aproveitamento eficiente de terrenos baldios ou imóveis subutilizados, o imposto ao valor da terra resultaria em incidência tributária regressiva para

mais de 90% dos imóveis cadastrados em cidades urbanas consolidadas e verticalizadas. Os dados disponibilizados pelo Lincoln Institute of Land Policy (Tabela V-3)¹³ e por Carvalho Junior (2017) indicam que os terrenos baldios representam entre aproximadamente de 3% e 12% dos imóveis cadastrados em cidades como Aracajú, Belo Horizonte, Brasília, Curitiba, Florianópolis, Fortaleza, Porto Alegre, Recife, Rio De Janeiro, Salvador e São Paulo. No caso de elevado nível de desatualização cadastral, esses indicadores podem ser ainda menores pois parte das áreas cadastradas como terrenos foram informalmente loteadas, construídas e ocupadas.

No caso de comportamentos especulativos localizados, os municípios contam com instrumentos de política urbana, tais como o parcelamento, edificação e utilização compulsórias dos imóveis seguido da aplicação do IPTU progressivo no tempo nos termos do Estatuto da Cidade. Além disso, como explicado anteriormente, a legislação atual permite a aplicação de alíquotas mais elevadas em terrenos baldios para evitar a ociosidade da terra.

O imposto sobre o valor da terra pode até ser adequado para municípios com características rurais ou cidades horizontais que tenham a maior parte dos lotes baldios. Mesmo assim, sua aplicação deveria ser temporária e resultante de decisão em nível municipal fundamentada em análises empíricas sobre o seu impacto.

(ii) **Que seja descartada a hipótese de prejudicar a autonomia fiscal dos municípios e desestabilizar o Pacto Federativo.** A proposta de estabelecer por lei federal limites mínimos e máximos para as alíquotas é, sem dúvida, um retrocesso. Esta alternativa é utilizada em fases iniciais de processos de descentralização. No Brasil, os municípios são entes federativos, cuja autonomia fiscal foi garantida há mais de 30 anos nos termos constitucionais. Visando fortalecer o interesse local e a justiça social imobiliária, as alíquotas de um imposto como o IPTU devem ser decorrentes da negociação entre governo municipal e seus municípios, considerando os seguintes aspectos: abrangência e qualidade dos serviços públicos prestados, estrutura de financiamento do município, e capacidade contributiva local. Similarmente, é parte da política tributária municipal definir isenções tributárias ou incentivos fiscais. Estas competências, inerentes à autonomia municipal, são preponderantes ao cumprimento do Pacto Federativo nos termos do art. 1º, da CF. Cabe lembrar que se trata de uma cláusula pétreia constitucional (art. 60, § 4º, da CF).

Como leciona Kelsen (1998), a Democracia se concretiza com a descentralização do poder, portanto, descentralizar é pressuposto constitucional inegociável em um Estado Social Democrático de Direito.

Embora o fortalecimento do IPTU nos últimos 10 anos seja indiscutível, há espaço no âmbito da reforma tributária para aumentar a equidade e eficiência deste importante instrumento. Para tanto, considerando o consenso majoritário de diversos especialistas em tributação imobiliária no Brasil, é necessário assegurar na reforma tributária que:

- os municípios possam atualizar o valor venal dos imóveis por decreto ou instrução normativa para fins de IPTU como ocorre com todos os demais tributos;
- seja estabelecida a exigência de que os imóveis para fins de IPTU - planta genérica de valores - sejam reavaliados no máximo a cada 4 anos (uma vez a cada mandato municipal).

Por fim cabe lembrar que a base de cálculo do IPTU inclui o valor da terra. Portanto, os benefícios econômicos do imposto ao valor da terra estão presentes nesta forma de tributação, embora sejam distintos dos efeitos da parcela do imposto que incide sobre o valor das construções.

Em 09/08/2020,

Claudia M. De Cesare

¹³ <https://www.lincolninst.edu/research-data/data/property-tax-latin-america>

NOTA TÉCNICA

Pesquisadora e Consultora. PhD pela Universidade de Salford, Inglaterra, com tese sobre análise de equidade no imposto sobre a propriedade imobiliária. No Setor Público, trabalhou por 25 anos em tributação imobiliária em Porto Alegre. Conselheira do International Property Tax Institute [IPTI]; membro do Teaching Faculty do Lincoln Institute of Land Policy; e, professora do Programa Nacional de Capacitação das Cidades e da UFRGS (Extensão em Educação Fiscal). Diretora da CMDeCesare & Associados.

Cintia Estefânia Fernandes

Procuradora de Curitiba. Doutora em Gestão Urbana (PUCPR); Mestre em Direito do Estado, Direito Tributário (UFPR); Membro do Teaching Faculty do Lincoln Institute of Land Policy; professora do Programa Nacional de Capacitação das Cidades, Instituto Brasileiro de Estudos Tributários (IBET) e ABDCONST. Presidente da Comissão de Direito à Cidade (OABPR). Vice-presidente da Comissão Nacional CEDU (OAB).

Gelson Oliveira

Auditor Fiscal da Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ) de Salvador; Membro da Coordenação Técnica da Planta Genérica de Valores; Ex. Gerente de Auditoria Fiscal do Grupo Especializado de IPTU e Conselheiro do Conselho Municipal de Contribuintes; Bacharel em Direito - Universidade Federal da Bahia (UFBA); Especialista em Direito Tributário - Fundação Faculdade de Direito (UFBA); Planejamento Urbano e Gestão de Cidades (UNIFACS); Professor em cursos e treinamentos em matéria de tributação Imobiliária (IPTU e avaliação de imóveis para fins tributários).

Pedro Humberto B. Carvalho Junior

Pesquisador do Instituto de Pesquisa Aplicada (IPEA) por 16 anos, PhD em Política Tributária pela Universidade de Pretória, África do Sul, com tese sobre o desempenho do IPTU no Brasil. Autor de várias publicações sobre impostos ao patrimônio em periódicos nacionais e internacionais. Organizador e palestrante em seminários na área de tributação.

REFERÊNCIAS

Arnott, R. 2000. Neutral Property Taxation. Program on Housing and Urban Policy. Institute of Business and Economic Research (Iben). **Seminar Paper Series S00-004.**

Carvalho Junior, P. H. B. 2017. **Property Tax Performance and Potential in Brazil** (PhD dissertation, University of Pretoria).

_____. 2018. O Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI). In: Eduardo Fagnani. (Org.). **A Reforma Tributária Necessária: Diagnóstico e Premissas.** 1ª ed. ANFIP, FENAFISCO, Plataforma de Política Social: Brasília e São Paulo, Brasil: 436-456.

Brueckner, J. K. 1986. A Modern Analysis of the Effects of Site Value Taxation. **National Tax Journal** 39-1: 49-58.

De Cesare, C. M. 2016. **Sistemas del Impuesto Predial en América Latina y el Caribe.** 1ª ed. Lincoln Institute of Land Policy: Cambridge, US: 1-12; 37-7.

_____. 2018a. Condições Básicas para Garantir a Funcionalidade da Tributação Recorrente ao Patrimônio Imobiliário Urbano e Rural. In: Eduardo Fagnani. (Org.). **A Reforma Tributária Necessária; Diagnóstico e Premissas.** 1ª ed. ANFIP, FENAFISCO, Plataforma de Política Social: Brasília e São Paulo, Brasil: 369-393.

_____. 2018b. Ponderações sobre Avanços Preponderantes para o Fortalecimento da Tributação Imobiliária no Brasil. In: André Marengo. (Org.). **A Política, as Políticas e os Controles como São Governadas as Cidades Brasileira.** 1ª ed. Tomo Editorial: Porto Alegre, Brasil: 65-98.

- De Cesare, C. M.; Yoshinori, M.; Wendt, S. C.; L. C. P. Silva Filho.** 2003. **Analyzing the Feasibility of Moving to a Land Value-based Property Tax System: A Case Study from Brazil.** Working Paper. Lincoln Institute of Land Policy.
- De Cesare, C. M.; C. E. Fernandes, C. E.; C. Baima.** 2016. **Caderno Técnico para a Regulamentação e Implementação do Imposto Predial e Territorial Urbano.** Ministério das Cidades, Programa Nacional de Capacitação das Cidades, Lincoln Institute of Land Policy e CAIXA. 111 pg.
- De Cesare, C. M.; R. A. Dantas; J. L. Portugal; J. L. D. Ribeiro.** 2014. La Diversidad del Reto: Factores Críticos del Desempeño del Impuesto a la Propiedad Inmobiliaria en Brasil. In: *El Potencial Oculto: Factores Determinantes y Oportunidades del Impuesto A la Propiedad Inmobiliaria en América Latina.* Editado por Jaime Alfredo Bonet, Andrés Muñoz Miranda, y Carlos R. Pineda Mannheim. Banco Interamericano de Desarrollo. Washington, US: 29-54.
- Edwards, M. E.** 1984. Site Value Taxation in Australia. **American Journal of Economics and Sociology** 43: 481-495.
- Fernandes, C.E.** 2005. **IPTU. Texto e Contexto.** São Paulo: Quartier Latin. 448 pg.
- Flint, A.** 2020. **Future of Density: Affordability, Equity, and the Impacts of an Insidious Virus.** 2020. Lincoln Institute of Land Policy.
- George, H.** 1996. **Progreso y Miseria.** Robert Schalkenbach Foundation. Cuarta impression (1ª versão 1879).
- Kelsen, Hans.** 1998. **Teoria Geral do Direito e do Estado.** Trad. de Luís Carlos Borges. 3.ed. São Paulo: Martins Fontes.
- Lichfield, N.; O. Colleman.** 1997. **Land Value Taxation in Britain for the Benefit of the Community: History, Achievements and Prospects.** Lincoln Institute of Land Policy. Working Paper WP98NL1.
- Lusht, K. M.** 1992. **The Site Value Tax and Residential Development.** Smeal College of Business Administration - The Pennsylvania State University: Melbourne, Australia.
- Mathias, E.; C. Zech.** 1982. An Empirical Test: The Economic Effects on Land Value Taxation. **Growth and Change** 13: 2-5.
- McCluskey, W.; R. C. D. Frazsen.** 1999. Land-value Taxation in Australia, Jamaica, Kenya, New Zealand and South Africa. **IRRV Fifth International Conference on Local Government Property Taxation.** USA.
- McCluskey, W; B. Williams.** 1999. Introduction: A Comparative Evaluation. **Property Tax: An International Comparative Review.** Edited by Willian McCluskey, Ashgate Publishing Ltd., Hants, England: 1-31.
- Mills, E. S.** 1998. The Economic Consequences of a Land Tax. **Land Value Taxation: Can It and Will It Work Today?** Edited by Dick Netzer, Lincoln Institute of Land Policy. Puritan Press, USA: 31-48.
- Netzer, D.** 1998. **Land Value Taxation: Can It and Will It Work Today?** Lincoln Institute of Land Policy. 284 pg.
- Oates, W. E.; R. M. Schwab.** 1997. The Impact of Urban Land Taxation: The Pittsburgh Experience. **National Tax Journal** 50-1: 1-21.
- Pinto, V. C.** 2020. É Preciso Substituir o IPTU por um Imposto sobre o Valor da Terra. **Caos Urbano.**
- Plassmann, F.** 1997. **The Impact of Two-Rate Taxes on Construction in Pennsylvania.** PhD Dissertation (unpublished manuscript).

Tideman, T. N.; C. Johnson. 1995. **A Statistical Analysis of Graded Property Taxes in Pennsylvania.** Lincoln Institute of Land Policy. Working Paper WP95NT2.

UN-Habitat. 2011. **Land and Property Tax: A Policy Guide.** Nairobi: United Nations Human Settlements Program.

Vickrey, W. 1999. Propositions Relating to Site-Value Taxation. **Land-Value Taxation: The Equitable and Efficient Source of Public Finance.** Edited by Kenneth C. Wenzler, Shephard-Walwyn (Publishers) Ltd, London, England: 37-45.

Weir, M.; L. E. Peters. 1986. Development, Equity, and the Graded Tax in the City of Pittsburgh. **Property Tax Journal** 5: 71-84.