

Demais transações de direitos de compromisso de compra e venda

NOTA INICIAL: A presente orientação serve para auxiliar a emissão da guia de recolhimento do ITBI nos casos em que a transação imobiliária tendente à cessão ou transmissão de direitos à aquisição relativos a bens imóveis não estiver prevista em nenhuma das naturezas de transação especificadas no sistema de Declaração de Transações Imobiliárias.

Podem ser citados como exemplo:

- Realização ou integralização de capital com direitos relativos a compromisso de compra e venda;
- Incorporação, fusão ou cisão, relativamente aos direitos de compromisso de compra e venda contidos no patrimônio da incorporada, fusionada ou cindida;
- Redução de capital relativamente à desincorporação de direitos relativos a compromisso de compra e venda contidos não patrimônio da pessoa jurídica;
- Extinção de pessoa jurídica relativamente aos direitos de compromisso de compra e venda atribuído aos sócios.

O ITBI incidente sobre a operação deverá ser recolhido pelo cedente ou transmitente, devendo ser abatido da base de cálculo o saldo devedor assumido pelo cessionário.

- 1) O contribuinte deverá acessar o seguinte endereço:
www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/fazenda/servicos/itbi/
- 2) Em seguida, deverá o contribuinte clicar, conforme o caso, em:
 - Declaração de Transações Imobiliárias (Imóveis Urbanos); ou
 - Declaração de Transações Imobiliárias (Imóveis Rurais); ou
 - Declaração de Transações Imobiliárias (Amparadas por MS e Avaliação Especial).

- 3) Em todos os casos, a Declaração de Transações Imobiliárias deverá ser preenchida com base no instrumento particular ou escritura pública por meio da qual estiver sendo formalizada a cessão ou transferência de direitos de compromisso de compra e venda.
- 4) Para imóveis urbanos, o “**Cadastro do imóvel**” deverá ser preenchido com o **nº de contribuinte do IPTU**. Para imóveis rurais, o campo “**Cadastro do INCRA**” deverá ser preenchido com o **nº do INCRA**.
- 5) Como “**Natureza da transação**”, deverá ser selecionado: “**35. Demais transações de direitos de compromisso de compra e venda**”.
- 6) Os campos relativos à identificação das partes envolvidas deverão ser preenchidos com o CPF / CNPJ e o nome / razão social de todos os transmitentes / cedentes, bem como dos adquirentes / cessionários.
- 7) Em seguida, deverá ser preenchido o campo “**Valor (ou preço) total da transação**” com quantia paga pelo adquirente / cessionário para adquirir os direitos de compromisso de compra e venda.
- 8) Havendo saldo devedor, o campo “**Saldo devedor**” deverá ser preenchido com o **valor da dívida assumida pelo cessionário** (não havendo saldo devedor, o referido campo **NÃO** deverá ser preenchido).
- 9) Em havendo liminar ou decisão judicial que autorize o pagamento do ITBI adotando-se base de cálculo diversa da prevista na legislação municipal, o contribuinte deverá clicar em “**Declaração de Transações Imobiliárias (Amparadas por MS e Avaliação Especial)**” e preencher o campo “**Valor autorizado pelo juízo**” com o valor que, segundo a autoridade judicial, deverá ser utilizado como base para o recolhimento do imposto.

Demais transações de direitos de compromisso de compra e venda

10) Em seguida, o contribuinte deverá selecionar se está sendo transmitida a totalidade do imóvel e, em caso negativo, colocar a proporção transmitida (em formato percentual), conforme exemplificado a seguir:

- Caso a transmissão dos direitos de compromisso de compra e venda se refira à metade ideal do imóvel ou da unidade, deverá ser inserido como proporção transmitida o percentual de 50%, cabendo ao contribuinte digitar “50” no campo %;
- Caso a transmissão dos direitos de compromisso de compra e venda se refira à um terço do imóvel ou da unidade, deverá ser inserido como proporção transmitida o percentual de 33,33%, cabendo ao contribuinte, tão somente, digitar “33,33” no campo %.

11) Como “**Tipo de instrumento**”, deverá ser selecionado uma das duas opções a seguir:

- Instrumento particular (ou contrato);
- Escritura pública.

12) Conforme o tipo de instrumento selecionado, o campo relativo à data deverá ser preenchido com a:

- Data do instrumento particular (ou contrato); ou
- Data da escritura pública.

13) Caso a operação tenha sido formalizada mediante escritura pública, o campo “**Cartório de notas**” deverá ser preenchido com o respectivo tabelionato de notas, bem como o Município e UF aonde o mesmo se situa (Ex.: 9 Tabelionato / São Paulo / SP).

14) Em seguida, o contribuinte deverá selecionar o Cartório de Registro de Imóveis e preencher o n° da respectiva matrícula ou transcrição.

15) Finalmente, o contribuinte deverá clicar em “**Avançar**” e, depois, em “**Calcular Imposto**” e, por fim, em “**Emitir Guia Pagamento**”.

16) Caso a transação se refira a imóvel cujo IPTU esteja lançado em Área Maior (A.M)*, ou não se saiba qual o n° do IPTU do imóvel, o contribuinte poderá utilizar o Atendimento à Distância, acessando o Portal 156 pelo link sp156.prefeitura.sp.gov.br.

Como assunto, deverá ser selecionado “**Finanças**” e, em seguida, em “**Ainda não encontrou?**”.

Como serviço, deverá ser selecionado “**IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano**” e, em seguida, “**IPTU – Solicitar pesquisa de SQL (número de IPTU)**”.

17) Caso ainda haja outras dúvidas, utilize o Atendimento à Distância pelo Portal SP156 (sp156.prefeitura.sp.gov.br), selecionando “**Finanças**” e, em seguida, em “**Ainda não encontrou?**”.

Como serviço, deverá ser selecionado “**ITBI – Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis**” e, em seguida, o serviço desejado.

() **Área Maior (A.M):** Ocorre quando o cadastro do IPTU de determinada casa, apartamento etc. não está individualizado, mas abrange também outros imóveis. É o caso, por exemplo, do apartamento cujo lançamento de IPTU ainda engloba a totalidade do edifício; ou da casa situada em um lote de 125 m² cujo IPTU ainda se refere ao terreno não desdobrado de 250 m².*

ATENÇÃO: O ITBI deverá ser pago até a data da escritura pública ou dentro de 10 (dez) dias da data do instrumento particular, contrato particular, ata de assembleia ou ata de reunião por meio da qual se operou a transmissão dos direitos de compromisso de compra e venda, sob pena de multa de 0,33%, por dia de atraso, sobre o valor do imposto, até o limite de 20%, além de atualização monetária e juros de 1% ao mês.
