



IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano



O IPTU é um imposto sobre propriedade de competência municipal, atribuída pelo artigo 156, inciso I da Constituição Federal, sendo composto de:

Imposto Predial: Constitui fato gerador do Imposto Predial a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel construído, localizado na zona urbana do Município.

Imposto Territorial: Constitui fato gerador do Imposto Territorial Urbano a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel não construído, localizado na zona urbana do Município

IPTU – Fato Gerador



O artigo 32 do Código Tributário Nacional, dispõe que o fato gerador (fato ou conjunto de fatos que geram a obrigação de pagar o imposto) do IPTU é a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, localizado na zona urbana do Município.

Na definição do fato gerador, foram utilizados conceitos de Direito Civil, sendo o conceito de proprietário encontrado no artigo 1.228 do Código Civil, que determina que o proprietário é aquele que tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, configurando o direito real mais amplo. O domínio útil, por sua vez, configura o direito de usufruir do imóvel da maneira mais ampla possível, podendo, inclusive, transmiti-lo a terceiro.

IPTU – Sujeito Passivo



O artigo 34 do Código Tributário Nacional determina quem é o contribuinte que deverá pagar o imposto. Segundo este artigo, o contribuinte do IPTU é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título que tenha a intenção de ser dono da coisa. Dessa forma, não são contribuintes o mero detentor, o titular de direito de habitação, o locatário, o arrendatário e o comodatário.

Em relação ao usufrutuário, há divergência no Superior Tribunal de Justiça, entretanto, prevalece o entendimento de que o mesmo é responsável pelo pagamento do IPTU por possuir direito à posse, ao uso e à administração, bem como dos frutos do imóvel.

IPTU

Notificação de Lançamento



 prefeitura.sp.gov.br
  CIDADE DE SÃO PAULO

Entenda cada campo da cartela do IPTU

Passe o mouse sobre o campo ou clique no + para mais informações.



CIDADE DE SÃO PAULO
FAZENDA

Entenda cada campo da cartela do IPTU

Passe o mouse sobre o campo ou clique no + para mais informações.

IPTU2025 +
IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO

Notificação de Lançamento +

CADASTRO DO IMÓVEL +

DATA BASE +

EXERCÍCIO

NL +

CONTRIBUINTE(S) +	VENCIMENTOS
LOCAL DO IMÓVEL	
MENSAGENS	+

USO +	COB	CIII	SZU +	TT/EF +	TESTADA +	ÁREA OCUPADA +	ACC +
-------	-----	------	-------	---------	-----------	----------------	-------

ÁREAS (M2)	VALOR M2 (R\$)	FATORES			BASE DE CÁLCULO (R\$)	FATOR	
CONSTRUÍDA + X	CONSTRUÇÃO + X	OBSOLESCÊNCIA +			CONSTRUÇÃO + X	ESPECIAL + = (A)	
TERRENO INCORPORADO + X	TERRENO + X	PROFUNDIDADE + X	TIPO TERRENO + X	CONDOMÍNIO + X	FRAÇÃO IDEAL +	TERRENO INCORPORADO + X	ESPECIAL + = (B)
EXCESSO DE ÁREA + X	TERRENO + X	PROFUNDIDADE + X	TIPO TERRENO + X	CONDOMÍNIO + X	FRAÇÃO IDEAL +	EXCESSO DE ÁREA + X	ESPECIAL + = (C)

BASE DE CÁLCULO (R\$) (COM DESCONTO)	ALÍQUOTA	DESCONTO / ACRÉSCIMO	IMPOSTOS CALCULADOS	FATOR ESPECIAL	IMPOSTOS CORRIGIDOS	DEDUÇÕES	IMPOSTO A PAGAR
(A)+(B) (R\$) - DESCONTO + X	PREDIAL +	PREDIAL R\$ +	PREDIAL R\$	PREDIAL X	PREDIAL R\$	PREDIAL R\$ +	PREDIAL R\$ = (D)
(C) (R\$) + X	TERRITORIAL +	TERRITORIAL R\$ +	TERRITORIAL R\$	TERRITORIAL X	TERRITORIAL R\$	TERRITORIAL R\$ +	TERRITORIAL R\$ = (E)



CIDADE DE SÃO PAULO
FAZENDA

TOTAL DO IPTU (D) + (E)

-

CRÉDITO DA NOTA FISCAL ELETRÔNICA +

=

TOTAL A PAGAR (R\$)

IPTU – Atualização Cadastral / Recadastramento



O proprietário, o possuidor e o titular do domínio útil de imóvel, construído ou não, situado na zona urbana do Município deverá declarar à Administração Tributária os dados do imóvel, ainda que o mesmo goze de imunidade ou isenção, para promover a sua inscrição (inclusão de novos imóveis) ou atualização (para imóveis que já incluídos) no Cadastro Imobiliário Fiscal.

É obrigação do contribuinte informar qualquer alteração dos dados cadastrais do imóvel no prazo de 60 (sessenta) dias da sua ocorrência.

O Recadastramento será efetivado pela Declaração de Cadastro Imobiliário – DCI na conformidade da Portaria SF nº 124/2009, quando a alteração se referir exclusivamente aos seguintes dados nominais:

Proprietário ou possuidor do imóvel;

Recebimento da notificação de IPTU em endereço diverso daquele do imóvel;

Opção de data de vencimento (pagamento) da notificação de lançamento (cartela do IPTU).

IPTU – Atualização Cadastral / Recadastramento



DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

Para fins de atualização de dados cadastrais do IPTU, é obrigatória a inclusão dos documentos abaixo relacionados.

Alteração de nome

- CPF para Pessoa Física, ou CNPJ para Pessoa Jurídica;
- Documento de propriedade: Certidão de matrícula, escritura, contrato de compra e venda, contrato de cessão de direitos, formal de partilha, sentença usucapião, outros.

Alteração de endereço de entrega

- CPF para Pessoa Física, ou CNPJ para Pessoa Jurídica;
- Comprovante de endereço.

Alteração de data de vencimento

- CPF para Pessoa Física, ou CNPJ para Pessoa Jurídica;



PRINCIPAIS ETAPAS

Preencher o formulário ([clique aqui](#));

Anexar os documentos necessários,

Após o envio dos documentos, [clique aqui](#) para acompanhar pelo protocolo.

IPTU – Benefícios relacionados a Valor Venal



Isenções pelo Valor Venal

Estão isentos do IPTU os imóveis construídos utilizados exclusiva ou predominantemente como residência, de tipo horizontal ou vertical e de padrões baixo a médio, cujo valor venal em 2025 seja superior a R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) e igual ou inferior a R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais).

Também estão isentos do IPTU os demais imóveis construídos, exceto vagas de garagem, prédios de garagem e estacionamentos comerciais, cujo valor venal em 2025 seja igual ou inferior a R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais).

IPTU – Benefícios relacionados a Valor Venal



Descontos pelo Valor Venal

Os imóveis construídos utilizados exclusiva ou predominantemente como residência, de tipo horizontal ou vertical e de padrões baixo a médio, cujo valor venal em 2025 for superior a R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais) e inferior a R\$ 345.000,00 (trezentos e quarenta e cinco mil reais), receberão um desconto sobre o valor venal correspondente à diferença R\$ 690.000,00 (seiscentos e noventa mil reais) e 2 (duas) vezes o valor venal do imóvel.

Os demais imóveis construídos, exceto vagas de garagem, prédios de garagem e estacionamentos comerciais, cujo valor venal em 2025 for superior a R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) e inferior a R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais), receberão um desconto sobre o valor venal correspondente à diferença entre R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais) e 2 (duas) vezes o valor venal do imóvel.

IPTU – Benefícios relacionados a Valor Venal



Aplicação das Isenções e Descontos pelo Valor Venal

As isenções e descontos pelo valor venal acima estão previstos nos artigos 2º e 3º da Lei 17.719/2021 e são aplicados automaticamente, sem necessidade de qualquer requerimento. Como eles estão restritos a imóveis construídos, não beneficiam os terrenos e o excesso de área. Além disso, a referida lei prevê que a concessão dessas isenções e descontos está limitada a um imóvel por contribuinte, que será aquele para o qual resultar maior valor de isenção ou desconto.

IPTU – Isenção para Aposentado ou pensionista



Aposentado ou pensionista, bem como de beneficiário de renda mensal vitalícia paga pelo Instituto Nacional de Seguridade Social e de beneficiário do Programa de Amparo Social ao Idoso

Requisitos para requerer

Ser aposentado, pensionista ou beneficiário de renda mensal vitalícia;

Não possuir outro imóvel, neste ou em qualquer outro município do país;

Utilizar efetivamente o imóvel como sua residência;

Rendimento mensal que não ultrapasse 3 (três) salários mínimos no exercício a que se refere o pedido, para isenção total;

Rendimento mensal entre 3 (três) e 5 (cinco) salários mínimos no exercício a que se refere o pedido, para isenção parcial;

O imóvel deve fazer parte do patrimônio do solicitante;

O valor venal do imóvel no exercício de 2025, de até R\$ 1.749.182,00.

O interessado deverá apresentar Requerimento Eletrônico de Isenção por meio do [Sistema de Isenção de Aposentados – SIIA](#).

IPTU – Consulta a débitos / Emissão de 2º via do IPTU



Consulta a débitos do IPTU

Para verificar se um imóvel possui débitos em atraso relativos ao IPTU é necessário informar o numero do cadastro do imóvel (SQL), após acessar o link <https://duc.prefeitura.sp.gov.br/iptu>

Emissão de 2ª Via do IPTU

Após apuração de débitos, a emissão de 2º via de boletos pode ser efetuada acessando o link <https://iptu.prefeitura.sp.gov.br/>.

Para emissão da 2º via do boleto, deverá ser informando o número do cadastro do imóvel, número da parcela e exercício do débito.

Emissão da 2ª via da Notificação de Lançamento

Para emissão de 2º via da notificação de lançamento do IPTU é necessário informar o número do cadastro do imóvel e o exercício desejado, além da utilização de senha web ou conta gov.br, acessando o link http://notcertiptu.prefeitura.sp.gov.br/PaginasRestritas/frm001_Gerar_Notif_Lanc.aspx

IPTU – Demonstrativo Unificado do Contribuinte (DUC) / Emissão de Certidões



Demonstrativo Unificado do Contribuinte (DUC)

Acessando o Demonstrativo Unificado do Contribuinte, você terá acesso a informações sobre débitos do IPTU, também permitindo a emissão das Certidões: Conjunta de Débitos de Tributos Imobiliários, de Informação de Tributos Imobiliários e Rol Nominal e a emissão de boletos para o pagamento de débitos do IPTU.

O Acesso ao DUC é efetuado mediante utilização de Senha web, certificado digital e conta gov.br, através do link <https://www3.prefeitura.sp.gov.br/duc/>

IPTU – DAT - Serviço de Devolução da Fazenda Municipal



Nos casos de

- Pagamentos de IPTU em duplicidade, pagamento a maior ou pagamento indevido de qualquer valor;
- Alterações cadastrais (capa do carnê do IPTU) que resultem em restituições até o valor R\$ 50.000,00;
- Alterações de lançamento de IPTU decorrente de imunidade tributária, isenção, desconto ou incentivo fiscal, que resultem restituições até R\$ 5.000,00.

Não é necessária nenhuma ação do munícipe, pois o valor ficará automaticamente disponível para devolução no sistema DAT (Devolução Automática de Tributos) - DAT, em até 20 dias do pagamento indevido.

Para solicitar a devolução acesse o [Sistema DAT](#) e informe a conta corrente da pessoa indicada no sistema para a transferência do valor já liberado.

IPTU – Contestação



Contestação (Defesa) da Notificação de Lançamento (cartela) do IPTU

A contestação (impugnação de lançamento, defesa administrativa ou reclamação tributária) é a ação do contribuinte ou responsável que visa corrigir os dados constantes da Notificação de Lançamento de IPTU (NL) e deverá ser realizada dentro do prazo de 90 (noventa) dias (vide art. 94, § 2º, do Decreto Municipal nº 52.884/2011), contado da data de vencimento normal da primeira prestação ou da parcela única.

A CONTESTAÇÃO deverá ser apresentada via [SAV- Solução de Atendimento Virtual](#), pela internet, sem necessidade de agendamento ou comparecimento presencial.

Principais etapas para utilização do SAV:

- 1) Formular a defesa/ recurso e separar a documentação necessária para a contestação;
- 2) Fazer login utilizando Senha Web ou conta gov.br;
- 3) Fazer a interposição da defesa/recurso, preenchendo com atenção cada campo do sistema (para consultar o Manual do SAV e demais orientações, [clique aqui](#).);
- 4) Guardar o protocolo da solicitação que será gerado ao final, para acompanhamento por meio do SEI;
- 5) Verificar a comunicação para o interessado por meio do DEC ou Diário Oficial do Município de São Paulo.

IPTU – Explicando o IPTU



Com apenas o número do cadastro do imóvel (SQL), você tem acesso a todas as informações relacionadas ao IPTU do seu imóvel, apresentando explicações em linguagem simples e acessível sobre as diferenças do lançamento atual do IPTU em relação ao lançamento do exercício anterior.

Para utilizar o Explicando o IPTU, acesse o link <https://explicandoiptu.sf.prefeitura.sp.gov.br/> e faça o login com sua conta gov.br

Canais de Atendimento da Fazenda Municipal

ATENDIMENTO PRESENCIAL

1) CAF – Centro de Atendimento da Fazenda

Para realizar agendamento [clique aqui](#).

2) Unidades Descomplica SP

Para realizar agendamento, [clique aqui](#).

Para mais informações, [clique aqui](#).

ATENDIMENTO À DISTÂNCIA

O atendimento à distância é personalizado, realizado por um servidor (não se trata de robô), e visa esclarecer à dúvida específica de cada cidadã(o).

Vários serviços podem ser acessados via internet, pelo Portal SP 156, [clique aqui](#).