

SOLUÇÃO DE CONSULTA SF/DEJUG nº 8, de 4 de março de 2026

ISS. Serviço de intermediação imobiliária (subitem 10.05). Estabelecimento prestador localizado no Município de São Paulo. Regra geral do art. 3º da Lei Complementar Federal nº 116/2003 e do art. 3º da Lei nº 13.701/2003. Competência tributária do Município de São Paulo. Responsabilidade tributária por retenção. Ausência de previsão legal no art. 9º da Lei nº 13.701/2003. Impossibilidade de exigência por município diverso.

O DIRETOR DO DEPARTAMENTO DE TRIBUTAÇÃO E JULGAMENTO, no uso de suas atribuições legais, em especial à vista dos artigos 73 a 78 da Lei nº 14.107, de 12 de dezembro de 2005, e em conformidade com o que consta nos autos do processo administrativo;

ESCLARECE:

1. Trata-se de consulta tributária formulada por pessoa jurídica regularmente inscrita no Cadastro de Contribuintes Mobiliários – CCM e efetivamente estabelecida no Município de São Paulo, exercendo atividade de intermediação imobiliária enquadrada no subitem 10.05 da Lista de Serviços da Lei Complementar nº 116/2003, sendo este estabelecimento o elemento jurídico determinante para a fixação da competência ativa do ISS.
2. A dúvida apresentada diz respeito ao local de incidência do ISS e à eventual responsabilidade do tomador situado em outro município para reter o imposto sobre serviços de corretagem imobiliária contratados pela consulente, questionando-se se a municipalidade de destino poderia exigir retenção ou recolhimento em razão da localização do imóvel ou do tomador.
3. Nos termos do artigo 3º da Lei Complementar nº 116/2003 e do artigo 3º da Lei nº 13.701/2003, o ISS é devido no local do estabelecimento prestador, salvo nas hipóteses excepcionais previstas nesses dispositivos legais, hipóteses estas que não alcançam o serviço de corretagem imobiliária (subitem 10.05), atividade de natureza negocial que prescinde de execução física sobre o imóvel; assim, sendo a consulente estabelecida em São Paulo, o ISS devido sobre essa atividade pertence ao Município de São Paulo.
4. O artigo 9º da Lei nº 13.701/2003 elenca taxativamente as hipóteses em que o tomador dos serviços pode ser responsável tributário pela retenção do ISS, não havendo previsão de responsabilidade aplicável ao serviço de intermediação imobiliária enquadrado no subitem 10.05, razão pela qual não existe fundamento legal que autorize retenção do ISS pelo tomador localizado em outro município.
5. Comunique-se o teor desta solução de consulta à consulente e, após as providências de praxe, archive-se.

ISAAC LIBARDI GODOY

Diretor do Departamento de Tributação e Julgamento