



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FINANÇAS E
DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

SOLUÇÃO DE CONSULTA SF/DEJUG Nº 46, DE 15 DE JUNHO DE 2012

ITBI. Transferência de propriedade imóvel de empresário individual para sociedade empresária.

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 14.107, de 12 de dezembro de 2005 e em conformidade com o que consta nos autos do processo administrativo nº *****;

ESCLARECE:

1. A consulente tem por objeto social empreendimentos imobiliários e administração de bens próprios.

2. Esclarece que é empresa oriunda da transformação da empresa individual ***** em sociedade limitada.

3. Relata que ao se dirigir ao 4º Cartório de Registro de Imóveis para averbação da referida transformação nos registros dos imóveis que se encontravam no patrimônio ***** , CNPJ nº ***** foi informada sobre a necessidade de recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis e de direitos a ele relativo – ITBI.

4. Entretanto, a consulente entende que não houve qualquer transferência de propriedade, mas tão somente a transformação de uma empresa individual em sociedade limitada.

4.1. Acrescenta que a transformação é apenas a alteração do tipo societário, sendo que foi mantida a personalidade jurídica da empresa, inclusive sendo mantido o número do CNPJ.

4.2. Argumenta ainda, que o fato gerador do imposto é transmissão, a qualquer título, da propriedade, do domínio útil ou dos direitos reais de bens imóveis e que no caso em questão, não houve a transmissão da propriedade, do domínio útil ou dos direitos reais dos bens imóveis listados, sendo que estes permanecem sob a mesma propriedade e sob o mesmo CNPJ.

4.3. Assim, pede para que seja validado o entendimento de que não incide ITBI na averbação da transformação societária acima relatada.

5. A consulente apresentou o Contrato Social por Transformação para sociedade empresária denominada *****.

5.1. Por este documento foi registrada a transformação da empresa individual (empresário) ***** para Sociedade Empresária Limitada, com a admissão da sócia *****.

6. Nas Matrículas atualizadas dos imóveis situados no município de São Paulo e arrolados no contrato social da consulente verifica-se que estes foram adquiridos por ***** , CPF nº ***** , qualificado como empresário individual, bem como foi averbado que os imóveis integram o patrimônio da empresa individual ***** , CNPJ nº ***** .



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FINANÇAS E
DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

7. No caso em questão, verifica-se que os imóveis foram adquiridos pela pessoa física ***** , CPF nº ***** , e a propriedade dos imóveis permanecem sob a titularidade da pessoa física até a presente data.

7.1. Apesar da anotação nas matrículas quanto ao fato destes imóveis integrarem o patrimônio da empresa individual ***** , CNPJ nº ***** , é preciso observar que um empresário individual não se qualifica como pessoa jurídica de direito privado, nos termos do art. 44 do Código Civil Brasileiro, Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

7.2. Como não há personificação jurídica sobressalente, também não há diferenciação patrimonial.

7.3. Assim, para fins de transferência da propriedade dos imóveis em questão do nome de ***** , CPF nº ***** , para o nome da ***** , CNPJ nº ***** , ocorre mudança na titularidade da propriedade destes bens.

8. Estes imóveis poderão ser incorporados ao patrimônio da consulente sem a incidência do ITBI, nos termos do inciso III do art. 3º da Lei nº 11.154, de 30/12/91, com a redação da Lei nº 13.402, de 05/08/02, desde que comprovado que a consulente não tenha como atividade preponderante a compra e venda de bens ou direitos, sua locação ou arrendamento mercantil, conforme condições dispostas no art. 4º da Lei nº 11.154, de 30/12/91, com a redação da Lei nº 13.107, de 30/12/00, e da Lei nº 13.402, de 05/08/02.

8.1 Caso a consulente atenda às condições da legislação citada no item 8, poderá ingressar com a Solicitação de Reconhecimento de Não Incidência do ITBI-IV, nos termos definidos pela Instrução Normativa SF/SUREM nº 03, de 1º de fevereiro de 2008.

8.2. Caso contrário, deverá recolher o ITBI-IV nos termos da legislação em vigor para fins de registro da propriedade dos imóveis em nome de ***** .

9. Promova-se a entrega de cópia desta solução de consulta à requerente e, após anotação e publicação, archive-se.