

Incorporação societária

NOTA INICIAL: Conforme o artigo 227 da Lei Federal nº 6.404, de 1976: “A incorporação é a operação pela qual uma ou mais sociedades são absorvidas por outra, que lhes sucede em todos os direitos e obrigações”.

- 1) O contribuinte deverá acessar o seguinte endereço:
www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/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 nas informações constantes:
 - a) Na alteração do contrato social, ata de assembleia geral ou ata de reunião dos sócios em que foi aprovada a incorporação; ou ainda
 - b) Na escritura pública por meio da qual foi efetuada a transferência dos imóveis a favor da incorporadora.
- 4) No caso de transações relativas a imóveis urbanos, o campo “**Cadastro do imóvel**” deverá ser preenchido com respectivo **número de contribuinte do IPTU**. No caso de transações relativas a imóveis rurais (ou localizado em zona de expansão urbana), o campo “**Cadastro do INCRA**” deverá ser preenchido com o respectivo **número do INCRA**.
- 5) O campo “Natureza da transação” deverá ser preenchido como: “**20. Demais atos onerosos translativos de imóveis**”.

- 6) Os campos relativos à identificação:
 - Do adquirente: deverão ser preenchidos com a razão social, o CNPJ e o endereço completo da incorporadora;
 - Do transmitente: deverão ser preenchidos com a razão social e o CNPJ da incorporada.
- 7) O campo “Valor da transação” deverá ser preenchido com o **Valor declarado para o imóvel nos atos da incorporação**.
- 8) Em havendo liminar ou decisão judicial que autorize o pagamento do ITBI-IV 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.
- 9) Em havendo decisão administrativa deferindo total ou parcialmente o pedido de avaliação especial para fins de recolhimento do ITBI-IV, o contribuinte deverá clicar em “**Declaração de Transações Imobiliárias (Amparadas por MS e Avaliação Especial)**”, devendo observar especialmente o seguinte:
 - a) Quando o Valor de Avaliação for superior ao Valor declarado para o imóvel nos atos da incorporação, o campo “Valor autorizado pelo juízo” deverá ser preenchido com o **Valor de Avaliação apurado pela administração**;
 - b) Quando o Valor de Avaliação for inferior ao Valor declarado para o imóvel nos atos da incorporação, o campo “Valor autorizado pelo juízo” deverá ser preenchido com o **Valor declarado para o imóvel nos atos da incorporação**.

Incorporação societária

10) O campo “Data de transação” deverá ser preenchido com:

- a) a data da alteração do contrato social, da ata de assembleia geral ou da ata de reunião dos sócios em que foi aprovada a incorporação, ou ainda, com a data da lavratura da escritura por meio da qual foi efetuada a transferência dos bens para a incorporadora, quando se tratar de incorporação de sociedades registradas na Junta Comercial, independentemente do valor dos imóveis envolvidos na operação;
- b) a data da alteração do contrato social, da ata de assembleia geral ou da ata de reunião dos sócios em que foi aprovada a incorporação, ou ainda, com a data da lavratura da escritura por meio da qual foi efetuada a transferência dos bens para a incorporadora, quando se tratar de incorporação de sociedades registradas no Registro Civil de Pessoas Jurídicas (RCPJ), se o valor do imóvel envolvido na operação for igual ou inferior a 30 (trinta) vezes o maior salário mínimo vigente no País;
- c) a data da lavratura da escritura por meio da qual foi efetuada a transferência dos bens para a incorporadora, quando se tratar de incorporação de sociedades registradas no Registro Civil de Pessoas Jurídicas (RCPJ), se o valor do imóvel envolvido na operação for superior a 30 (trinta) vezes o maior salário mínimo vigente no País, não podendo ser considerada a data da alteração do contrato social, da ata de assembleia geral ou da ata de reunião dos sócios em que foi aprovada a incorporação.

OBSERVAÇÃO: *O ITBI-IV é devido independentemente do arquivamento dos atos na Junta Comercial, uma vez que este evento possui relevância no âmbito do direito civil, mas não corresponde ao momento que o legislador municipal elegeu como sendo o de incidência do imposto, razão pela qual não deve ser utilizado para determinação dos efeitos tributários.*

ORIENTAÇÕES ADICIONAIS:

- *Se, em alguma das hipóteses descritas nos itens (a) e (b), a incorporação tiver sido aprovada mediante alteração do contrato social, ata de assembleia geral ou ata de reunião dos sócios, o campo “Data de transação” deverá ser preenchido com a data do próprio ato ou instrumento, e não com a data do registro na Junta Comercial.*
 - *Se, em alguma das hipóteses descritas nos itens (a) e (b), tiver sido celebrada, mediante instrumento particular, alteração do contrato social aprovando a incorporação e, posteriormente, tiver sido lavrada escritura pública transferindo os imóveis para a incorporadora, o campo “Data de transação” deverá ser preenchido com a data da alteração contratual.*
 - *Se, em alguma das hipóteses descritas nos itens (a) e (b), tiver sido celebrada, mediante instrumento particular, ata de assembleia geral ou ata de reunião dos sócios aprovando a incorporação e, posteriormente, tiver sido lavrada escritura pública transferindo os imóveis para a incorporadora, o campo “Data de transação” deverá ser preenchido com a data da ata de assembleia geral ou da ata de reunião dos sócios.*
- 11) Em havendo liminar ou decisão judicial que autorize o recolhimento do ITBI-IV em data diversa da respectiva alteração do contrato social, ata de assembleia geral ou ata de reunião dos sócios em que foi aprovada a de incorporação, ou ainda, em data diversa da lavratura da escritura por meio da qual foi efetuada a transferência dos bens para a incorporadora, o contribuinte deverá clicar em **“Declaração de Transações Imobiliárias (Amparadas por MS e Avaliação Especial)”** e preencher o campo “Data de transação” com a data em que, segundo a autoridade judicial, o imposto se tornou devido.

Incorporação societária

- 12) Caso tenha sido autorizado o recolhimento do ITBI-IV sem multa, juros e outros acréscimos, a “Data de transação” corresponderá à própria data em que a Declaração de Transações Imobiliárias for preenchida.
- 13) Caso a data da alteração do contrato social, da ata de assembleia geral ou da ata de reunião dos sócios em que foi aprovada a de incorporação, ou ainda, a data da lavratura da escritura por meio da qual foi efetuada a transferência dos bens para a incorporadora, seja:
- **Anterior à 01/03/1989:** O contribuinte deverá procurar a Secretaria da Fazenda do Governo do Estado, por se tratar de transação imobiliária sujeito a incidência do imposto de transmissão estadual, previsto no artigo 9º da Emenda Constitucional nº 18, de 1965;
 - **Entre 01/03/1989 e 31/12/2000:** O contribuinte deverá solicitar a emissão forçada de uma guia de recolhimento de ITBI-IV para a transação imobiliária em questão, agendando eletronicamente um atendimento para tratar do caso, por meio do endereço <http://agendamentosf.prefeitura.sp.gov.br/>.
- Como assunto, deverá ser selecionado “**ITBI-IV**” e, como serviço, “**Orientações Gerais para Pagamento**”, sendo obrigatório o comparecimento ao local de atendimento no horário marcado e com toda a documentação necessária.
- 14) Com relação ao campo “Tipo de instrumento”, deverá ser selecionada a opção “Particular”, caso a incorporação tenha sido aprovada mediante alteração do contrato social, ata de assembleia geral ou ata de reunião dos sócios, não levada ao cartório ou tabelionato de notas.
- 15) Havendo escritura pública por meio da qual tenha sido efetuada a transferência dos bens para a incorporadora, deverá ser selecionada a opção “Público”, e ser preenchido, em seguida, o campo “Cartório de notas” com o respectivo tabelionato de notas e, ao final, o Município e UF aonde o mesmo se situa (Ex.: 9 Tabelionato / São Paulo / SP).
- 16) Em seguida, o contribuinte deverá selecionar se está sendo transmitida a totalidade do imóvel e, em caso negativo, colocar a respectiva proporção transmitida (em formato percentual).
- Exemplificando:
- Se a transmissão for da metade ideal do imóvel, deverá ser inserida como proporção transmitida 50%, cabendo ao contribuinte, tão somente, digitar “50” no campo %;
 - Se a transmissão for de um terço do imóvel, deverá ser inserida como proporção transmitida 33,33%, cabendo ao contribuinte, tão somente, “33,33” no campo %.
- 17) Em seguida, o contribuinte deverá selecionar o respectivo Cartório de Registro de Imóveis e preencher o número da matrícula ou transcrição relativa ao imóvel transacionado.
- 18) Finalmente, o contribuinte deverá clicar em “**Avançar**” e, depois, em “**Emitir Guia de Recolhimento**”.
- 19) Caso a transação se refira a imóvel cujo IPTU esteja lançado em Área Maior (A.M)*, ou ainda haja outras dúvidas, o contribuinte deverá agendar eletronicamente um atendimento, acessando o [link http://agendamentosf.prefeitura.sp.gov.br/x](http://agendamentosf.prefeitura.sp.gov.br/x).
- Como assunto, deverá ser selecionado “**ITBI-IV**” e, como serviço, “**Orientações Gerais para Pagamento**”, sendo obrigatório o comparecimento ao local de atendimento no horário marcado e com toda a documentação necessária.

(Vide observação a seguir)

Incorporação societária

* **OBSERVAÇÃO:** Entende-se que determinada casa, apartamento, loja, escritório, galpão, hospital, etc., se encontra em Área Maior quando o respectivo cadastro do IPTU não se encontra individualizado e especificado para o imóvel em si, mas abrange também outros imóveis situados na mesma vizinhança ou condomínio.

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 lançamento de IPTU ainda se refere ao terreno não desdobrado de 250 m².

ESCLARECIMENTOS ADICIONAIS: Conforme artigos 3º e 4º da Lei Municipal nº 11.154, de 30 de dezembro de 1991, não haverá incidência do ITBI-IV nas transações imobiliárias decorrentes da incorporação.

Contudo, a não-incidência acima descrita está condicionada à comprovação por parte da adquirente de que mais da metade de suas receitas operacionais **NÃO** são decorrentes de compra e venda, locação ou arrendamento de bens imóveis.

Conforme artigo 19 da Lei nº 11.154, de 1991, os notários, oficiais de Registro de Imóveis e seus prepostos não poderão promover o registro ou a lavratura de quaisquer atos relacionados à transmissão imobiliária decorrente da incorporação, sem que seja apresentado o comprovante de pagamento de tributo ou a prova do reconhecimento administrativo da não-incidência do ITBI-IV.

Para maiores esclarecimentos a respeito, o contribuinte deverá acessar o link www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/fazenda/servicos/itbi e clicar em “Não-incidência”.

ATENÇÃO: A Declaração de Transações Imobiliárias deverá ser preenchida e o respectivo ITBI-IV, pago, até a data da lavratura da respectiva escritura pública, ou dentro de 10 (dez) dias da data da alteração do contrato social, da ata de assembleia geral ou da ata de reunião dos sócios em que foi aprovada a incorporação, sob pena de multa diária de 0,33%, por dia de atraso, sobre o valor do imposto, até o limite de 20%, além da incidência de atualização monetária e juros moratórios de 1% ao mês.