

Extinção

- 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 no distrato social ou escritura pública por meio da qual o imóvel pertencente à sociedade foi transferido ao sócio em virtude da extinção da pessoa jurídica.
- 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 o nome / razão social e o CPF / CNPJ dos sócios aos quais foi atribuído o bem imóvel em questão, bem como o endereço completo de um deles;
 - Do transmitente: deverão ser preenchidos com a razão social e o CNPJ da pessoa jurídica extinta.
- 7) O campo “Valor da transação” deverá ser preenchido com o **Valor declarado para o imóvel no distrato social ou escritura pública por meio da qual o bem pertencente à sociedade foi transferido ao sócio em virtude da extinção da pessoa jurídica**.
- 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 no distrato social ou escritura pública por meio da qual o bem foi transferido ao sócio em virtude da extinção da pessoa jurídica, 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 no distrato social ou escritura pública por meio da qual o bem transferido ao sócio em virtude da extinção da pessoa jurídica, o campo “Valor autorizado pelo juízo” deverá ser preenchido com o **Valor declarado para o imóvel no distrato social ou escritura pública por meio da qual o bem foi transferido ao sócio**.

Extinção

- 10) O campo “Data de transação” deverá ser preenchido com:
- a) a data do distrato social ou da escritura pública por meio da qual o bem pertencente à sociedade foi transferido ao sócio em virtude da extinção da pessoa jurídica, se o valor do imóvel envolvido na operação for igual ou inferior a 30 (trinta) vezes o maior salário mínimo vigente no País;
 - b) a data da escritura pública por meio da qual o bem pertencente à sociedade foi transferido ao sócio em virtude da extinção da pessoa jurídica, 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 do distrato social.

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, na hipótese descrita no item (a), a atribuição do bem imóvel ao sócio em virtude da extinção da pessoa jurídica da qual fazia parte ocorrer no próprio instrumento particular de distrato social, o campo “Data de transação” deverá ser preenchido com a data do próprio instrumento, e não com a data do registro na Junta Comercial.*
- *Se, na hipótese descrita no item (a), a atribuição do bem imóvel ao sócio em virtude da extinção da pessoa jurídica da qual fazia parte ocorrer no próprio instrumento particular de distrato social, e, posteriormente, for lavrada escritura pública transferindo o bem ao mesmo sócio para o qual o imóvel em questão já havia sido atribuído, o campo “Data de transação” deverá ser preenchido com a data do distrato social.*

- 11) Em havendo liminar ou decisão judicial que autorize o recolhimento do ITBI-IV em data diversa da do distrato social ou da escritura pública por meio da qual o bem imóvel pertencente à sociedade foi transferido ao sócio em virtude da extinção da pessoa jurídica, 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.
- 12) Caso tenha sido autorizado o recolhimento do ITBI-IV sem multa, juros ou quaisquer outros acréscimos, a “Data de transação” corresponderá à própria data em que a Declaração de Transações Imobiliárias for preenchida.
- 13) Caso a data distrato social ou da escritura pública por meio da qual o bem pertencente à sociedade foi transferido ao sócio em virtude da extinção da pessoa jurídica, 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 via *internet* um atendimento, por meio do seguinte endereço eletrônico <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.

Extinção

- 14) Com relação ao campo “Tipo de instrumento”, deverá ser selecionada a opção “Particular”, caso a atribuição do bem imóvel ao sócio em virtude da extinção da pessoa jurídica da qual fazia parte ocorrer no próprio instrumento particular de distrato social.
- 15) Caso a atribuição do imóvel ao sócio em virtude da extinção da pessoa jurídica ocorrer através de escritura pública, o contribuinte deverá ser selecionar a opção “Público”, preenchendo, em seguida, o campo “Cartório de notas” com o respectivo tabelionato de notas, bem como o Município e UF aonde 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, digitar “33,33” no campo %.
- 17) Em seguida, o contribuinte deverá selecionar o Cartório de Registro de Imóveis e preencher o número da matrícula / transcrição do imóvel.
- 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/](http://agendamentosf.prefeitura.sp.gov.br/).

- 20) 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.

** **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, p.ex., do apartamento cujo IPTU ainda engloba a totalidade do edifício, ou ainda, da casa situada em um lote de 125 m2 cujo 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 extinção da pessoa jurídica.*

*Contudo, a não-incidência acima descrita está condicionada à comprovação por parte do 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 extinção da pessoa jurídica, 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"**.*

Extinção

ATENÇÃO: A Declaração de Transações Imobiliárias deverá ser preenchida e o respectivo ITBI-IV, pago, até a data da lavratura da escritura pública por meio da qual o bem pertencente à sociedade foi transferido ao sócio em virtude da extinção da pessoa jurídica, ou dentro de 10 (dez) dias do respectivo distrato social, 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 de 1% ao mês.

ATENÇÃO: O instrumento particular de distrato, mesmo que registrado na Junta Comercial, não tem força para promover a transmissão de imóveis com valor superior à 30 (trinta) vezes o maior salário mínimo vigente no País, sendo necessário para tanto a lavratura de uma escritura pública, tendo em vista o disposto no artigo 108 do Código Civil.

Nesta hipótese, o ITBI-IV só será devido no momento da lavratura da escritura por meio da qual o bem imóvel pertencente à sociedade foi transferido ao sócio em virtude da extinção da pessoa jurídica.