

## *Cessão de benfeitorias e construções em terreno alheio*

**NOTA INICIAL:** Quando as benfeitorias ou construções erguidas, não pelo proprietário do solo, mas pelo detentor da posse direta do terreno, são cedidas onerosamente a terceiro, haverá incidência do ITBI-IV somente sobre o valor da construção, e não sobre o valor do terreno, devendo o imposto ser pago pelo cessionário.

- 1) O contribuinte deverá acessar a página eletrônica do ITBI através do link [www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/fazenda/servicos/itbi/](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/fazenda/servicos/itbi/) e, em seguida, clicar em **Declaração de Transações Imobiliárias**.
- 2) Para imóveis urbanos, o campo “**Cadastro do imóvel**” deverá ser preenchido com o **nº de contribuinte do IPTU**. Para imóveis rurais, o “**Cadastro do INCRA**” deverá ser preenchido com o **nº do INCRA**.
- 3) Como “**Natureza da transação**”, o contribuinte deverá selecionar o item: “**6. Cessão de benfeitorias e construções em terreno alheio**”.
- 4) O campo “**Valor da cessão**” deverá ser preenchido com a quantia paga pelo cessionário, ao cedente, para adquirir as benfeitorias e construções erguidas em terreno alheio.
- 5) Com relação ao questionamento “**Está sendo transmitida a totalidade do imóvel?**”, o contribuinte deverá selecionar a opção “**Não**” e inserir no campo “**Proporção transmitida**” o percentual do valor da construção em relação ao valor total do imóvel (*compreendendo terreno e construção*).
- 6) Como “**Tipo de instrumento**”, deverá ser selecionado uma das duas opções a seguir:
  - Instrumento particular (ou contrato); ou
  - Escritura pública.

- 7) Conforme o tipo de instrumento selecionado, o campo relativo à data deverá ser preenchido com a:
  - Data do instrumento particular (ou contrato) de cessão; ou
  - Data da escritura pública.
- 8) Caso a transação tenha sido formalizada por escritura pública, o campo “**Cartório de notas**” deverá ser preenchido com o respectivo tabelionato de notas e, ao final, o Município e UF aonde o mesmo se situa (*Ex.: 9 Tabelionato / São Paulo / SP*).
- 9) Em seguida, o contribuinte deverá selecionar o Cartório de Registro de Imóveis e preencher o nº da matrícula ou transcrição do imóvel.
- 10) Finalmente, o contribuinte deverá clicar em “**Avançar**” e, depois, em “**Calcular Imposto**” e, por fim, em “**Emitir Guia Pagamento**”.
- 11) 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/>.  
Como assunto, deverá ser selecionado “**ITBI-IV**” e, como serviço, “**Orientações Gerais para Pagamento**”, sendo obrigatório o comparecimento com toda a documentação necessária.

**ATENÇÃO:** A Declaração de Transações Imobiliárias deverá ser preenchida e o respectivo ITBI-IV, pago, até a data da lavratura da escritura pública ou dentro de 10 (dez) dias da data da celebração do instrumento particular por meio da qual se operou a cessão de benfeitorias e construções erguidas em terreno alheio, sob pena de multa de 0,33%, por dia de atraso, sobre o valor do imposto, até o limite de 20%, além de atualização monetária e juros de 1% ao mês.