

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 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/ 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 tabelionato de notas e seu respectivo Município e UF (*Ex.: 9 Tabelionato / São Paulo / SP*).
- 9) Em seguida, deverá ser inserido o Cartório de Registro de Imóveis e o nº da matrícula, para, finalmente, clicar em “**Avançar**” e, depois, em “**Calcular Imposto**” e, por fim, em “**Emitir Guia Pagamento**”.
- 10) Caso a transação se refira a imóvel cujo IPTU esteja lançado em Área Maior (A.M), ou não se saiba qual o nº do IPTU do imóvel, o contribuinte poderá utilizar o Atendimento à Distância, acessando o Portal 156 pelo link sp156.prefeitura.sp.gov.br.
Como assunto, deverá ser selecionado “**Finanças**” e, em seguida, em “**Ainda não encontrou?**”.
Como serviço, deverá ser selecionado “**IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano**” e, em seguida, “**IPTU – Solicitar pesquisa de SQL (número de IPTU)**”.
- 11) Caso ainda haja outras dúvidas, utilize o Atendimento à Distância pelo Portal SP156 (sp156.prefeitura.sp.gov.br), selecionando “**Finanças**” e, em seguida, em “**Ainda não encontrou?**”.
Como serviço, deverá ser selecionado “**ITBI – Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis**” e, em seguida, o serviço desejado.

ATENÇÃO: O ITBI deve ser pago até a data da escritura pública ou dentro de 10 (dez) dias da data do instrumento particular por meio da qual se operou a cessão de benfeitorias e construções erguidas em terreno alheio, sob pena de multa, atualização monetária e juros de 1% ao mês.