

Cessão de benfeitorias e construções em terreno compromissado à venda

NOTA INICIAL: Quando as benfeitorias ou construções erguidas, não pelo proprietário do solo, mas pelo detentor dos direitos relativos a compromisso de compra e venda 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/ 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) A **“Natureza da transação”** será: **“7. Cessão de benfeitorias e construções em terreno compromissado à venda”**.
- 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 compromissado à venda.
- 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 compromissado à venda, 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.