

ITBI

1) Estou financiando meu imóvel mas não pelo sistema financeiro de habitação, nem pelo programa minha casa minha vida, com devo preencher a declaração?

Nesse caso, basta informar no campo “Tipo Financiamento” a opção “SFI, Carteira Hipotecária, Consórcio, etc.” Não será necessário informar o valor financiado uma vez que para estes tipos de financiamento não há redução da alíquota do imposto.

Para mais informações encaminhar e-mail para itbi@prefeitura.sp.gov.br

2) Nas cessões de direitos, o imposto incide somente sobre o valor da cessão?

Nas cessões de direitos decorrentes de compromisso de venda e compra, a base de cálculo é o valor do bem transmitido, sendo que o valor da dívida, se constante do instrumento de cessão, poderá ser abatido da base de cálculo do imposto. Para cálculo do imposto é necessário comparecer ao CAF mediante agendamento ([clique aqui](#)), munido dos seguintes documentos: contrato de cessão; contrato de compromisso de venda e compra (originário); e cadastro do imóvel (número do IPTU).

3) Onde posso obter informações específicas sobre a forma de cálculo do ITBI?

A base de cálculo é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos, assim entendido o valor pelo qual o bem ou direito seria negociado em condições normais de mercado para compra e venda à vista.

A base de cálculo do ITBI será o maior valor entre o valor de transação e o valor venal de referência, fornecido pela Prefeitura de São Paulo, de acordo com o Decreto nº 51.627/2010 e a Lei nº 11.154/1991.

Cálculo

O imposto será calculado aplicando-se, sobre a base de cálculo, as seguintes alíquotas:

- Nas transmissões compreendidas no Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e no Programa de Arrendamento Residencial (PAR), assim como naquelas que envolverem Habitação de Interesse Social (HIS) aplica-se a alíquota de 0,5% (meio por cento) **sobre o valor efetivamente financiado**, até o limite máximo de R\$ 73.256,87.

- Sobre o restante do valor que exceder o limite de R\$ 73.256,87, financiado ou não, aplica-se a alíquota de 2% (dois por cento). O tributo a ser pago será a soma algébrica dessas duas parcelas. A partir de 30/03/2015, a alíquota sobre o valor restante passará a ser de 3% (três por cento) em razão da promulgação da Lei nº 16.098 de 29 de dezembro de 2014.

- Nas demais transações, aplica-se a alíquota de 2% (dois por cento) sobre a base de cálculo. A partir de 30/03/2015, a alíquota passará a ser de 3% (três por cento) em razão da promulgação da Lei nº 16.098. de 29 de dezembro de 2014.

4) ITBI pode ser parcelado?

Não. O imposto deve ser pago em uma única parcela. O atraso no pagamento gera a incidência de juros de 1% ao mês e multa diária de 0,33% sobre o valor do imposto, limitada a 20%, desde que o fato não tenha sido apurado pela fiscalização. O ITBI somente poderá ser parcelado através do PAT (<https://pat.prefeitura.sp.gov.br/OpenForms/frmOrientacoesPAT.aspx>) quando houver auto de infração, emitido pelo município, que constate a falta de pagamento do imposto. Nesse caso, porém, incidirão juros de 1% ao mês e multa de 50% sobre o valor do imposto devido.

5) Onde obter a guia de recolhimento do ITBI?

O preenchimento e emissão da guia de recolhimento do ITBI devem ser feito pela internet, no endereço eletrônico.

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/itbi/>

opção “Declaração de Transações Imobiliárias (Imóveis Urbanos)”.

Há situações (principalmente nos casos de imóveis novos) em que o imóvel não possui número de cadastro municipal individualizado (ou seja, não possui número de IPTU próprio).

Se for esse o seu caso, para a emissão da guia do ITBI deve ser informado um dos números de IPTU existentes e respondido “Não” à pergunta: “Está sendo transmitida a totalidade do imóvel?”.

No campo “Proporção transmitida”, deve ser informada a fração ideal da unidade adquirida (essa fração consta na matrícula do imóvel).

Caso a fração ideal não esteja expressa em percentual na matrícula do imóvel (ou seja, não esteja acompanhada do sinal de porcentagem “%”), ela deverá ser multiplicada por 100 para ser convertida em percentual.

Para mais informações sobre o cálculo favor consultar o endereço eletrônico

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/itbi/index.php?p=2513>

6) Adquiri meu primeiro imóvel, preciso pagar ITBI?

Não existe previsão legal de desconto no ITBI decorrente da 1ª aquisição imobiliária.

Há, outrossim, desconto em relação ao financiamento, desde que seja financiamento enquadrado no Sistema Financeiro de Habitação (SFH).

Nesses casos, o próprio sistema calcula o desconto referente à parte financiada, independentemente de ser ou não 1ª aquisição.

7) Paguei o ITBI em duplicidade como reaver o valor pago a maior?

Caso o contribuinte tenha pago a maior ou em duplicidade o tributo, deverá comparecer ao CAF mediante agendamento ([clique aqui](#)), munido dos seguintes documentos: documento que originou a transação imobiliária (escritura, contrato de compra e venda, auto de arrematação, etc), certidão de matrícula atualizada, guia(s) de ITBI paga(s), documentos pessoais (RG e CPF), procuração – se for o caso –, acompanhada de RG e CPF do procurador, e quaisquer outros documentos que comprovem o erro.

8) O negócio não foi concretizado, mas já paguei o ITBI. Como reaver o valor pago?

O contribuinte deverá comparecer ao CAF mediante agendamento (<http://agendamentosf.prefeitura.sp.gov.br>), munido dos seguintes documentos: documento que originou a transação imobiliária (escritura, contrato de compra e venda, auto de arrematação, etc), certidão de matrícula atualizada, guia(s) de ITBI paga(s), documentos pessoais (RG e CPF), procuração – se for o caso –, acompanhada de RG e CPF do procurador, e quaisquer outros documentos que comprovem o erro.

O contribuinte deve ler atentamente o que diz o formulário sobre restituição de ITBI-IV, principalmente no que se refere: **DOCUMENTOS ESPECÍFICOS**.

PARA O DIA DO ATENDIMENTO: Além da documentação preliminar, o solicitante deve fazer prova de que não adquiriu o imóvel para o qual recolheu o ITBI-IV, sendo necessário para tanto que o contribuinte se enquadre em uma (e apenas uma) das hipóteses apresentadas na Lista especial.

NOTA: Caso o desfazimento da aquisição imobiliária não se enquadre em nenhuma das situações acima previstas ([ver formulário](#)), o contribuinte deverá trazer todos os documentos relativos à situação que ensejou o recolhimento do ITBI-IV, justificando minuciosamente o motivo pelo qual não houve a concretização do negócio.

OBSERVAÇÕES: Caso a aquisição para a qual foi recolhido o ITBI-IV já tenha sido registrada, o tributo não será devolvido administrativamente, mesmo que se tenha averbado na matrícula do imóvel o cancelamento do registro da transmissão imobiliária em questão.

O formulário pode ser baixado no link abaixo:

<https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/arquivos/secretarias/financas/formularios/RESTITUCAO-DE-ITBI-IV-NAO%20CONCRETIZACAO-DO-NEGOCIO.pdf>

9) Preciso recolher o ITCMD e para tanto me informaram que deveria conseguir o valor venal de referência do imóvel do exercício de 2004 (ou anterior), onde consigo?

O valor venal de referência foi criado em 2005 e só existe a partir desta data. Caso precise de um valor para o imóvel anterior a 2005, emita a certidão de dados cadastrais do imóvel referente ao ano necessário, através do seguinte link:

<https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/fazenda/servicos/certidoes/index.php?p=2395>

Link atual de perguntas e respostas a esse tema

<https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/fazenda/servicos/itbi/index.php?p=6278>