

Desincorporação do bem imóvel pertencente à pessoa jurídica

- 1) O contribuinte deverá acessar o seguinte endereço:
www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/fazenda/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 nos dados da alteração contratual ou escritura por meio da qual o imóvel pertencente à sociedade foi transferido ao sócio em virtude da redução de capital 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, o campo “**Cadastro do INCRA**” deverá ser preenchido com o respectivo **número do INCRA**.
- 5) O campo “**Natureza da transação**” deverá ser preenchido como: “**25. Desincorporação do bem imóvel pertencente à pessoa jurídica**”.
- 6) Os campos relativos à identificação das partes envolvidas deverão ser preenchidos com o CPF / CNPJ e o nome / razão social:
 - do sócio ao qual está sendo atribuído o bem imóvel; e
 - da pessoa jurídica cujo capital foi reduzido.
- 7) Em seguida, deverá ser preenchido o campo “**Valor declarado para o imóvel nos atos que promoveram a redução de capital**”.
- 8) Em havendo liminar ou decisão judicial que autorize o pagamento do ITBI 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 seguida, o contribuinte deverá selecionar se está sendo transmitida a totalidade do imóvel e, em caso negativo, colocar a proporção transmitida (em formato percentual), conforme exemplificado a seguir:
 - Caso a transmissão seja da metade ideal do imóvel, deverá ser inserida como proporção 50%, sendo necessário digitar somente “50” no campo %;
 - Caso a transmissão seja de um terço do imóvel, deverá ser inserida como proporção 33,33%, sendo necessário digitar somente “33,33” no campo %.
- 10) Como “**Tipo de instrumento**”, deverá ser selecionado uma das duas opções a seguir:
 - Escritura pública; ou
 - Alteração contratual (*somente nos casos em que o valor do imóvel envolvido for inferior à 30 salários-mínimos*).
- 11) Conforme o tipo de instrumento selecionado, o campo relativo à data deverá ser preenchido com a:
 - Data da escritura por meio da qual o bem imóvel foi transferido ao sócio em virtude da redução de capital; ou
 - Data da alteração contratual em que ocorreu a redução de capital.

Desincorporação do bem imóvel pertencente à pessoa jurídica

- 12) Caso o valor do imóvel transferido ao sócio em virtude da redução de capital seja inferior à 30 salários-mínimos, **a data a ser preenchida é a da própria alteração contratual, e não a do registro do ato na Junta Comercial.**
- 13) Caso o valor do imóvel transferido ao sócio em virtude da redução de capital seja superior à 30 salários-mínimos, deverá ser selecionado como “Tipo de instrumento” a opção “**Escritura pública**”.
- Nesta hipótese, 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).
- 14) Em seguida, o contribuinte deverá inserir o Cartório de Registro de Imóveis, bem como o respectivo nº da matrícula ou transcrição, para, finalmente, clicar em “**Avançar**” e, depois, em “**Calcular Imposto**” e, por fim, em “**Emitir Guia Pagamento**”.
- 15) 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)**”.
- 16) 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.

(*) **Área Maior (A.M):** Ocorre quando o cadastro do IPTU de determinada casa, apartamento etc. não está individualizado e especificado para o imóvel em si, mas abrange também outros imóveis.

É o caso, por exemplo, do apartamento cujo lançamento de IPTU ainda engloba a totalidade do edifício; ou da casa situada em um lote de 125 m2 cujo IPTU ainda se refere ao terreno não desdobrado de 250 m2.

ATENÇÃO: A Declaração de Transações Imobiliárias deverá ser preenchida e o respectivo ITBI, pago, até a data da escritura pública, ou, para imóveis cujo valor seja inferior à 30 salários-mínimos, dentro de 10 (dez) dias da data da respectiva alteração contratual, 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.

ESCLARECIMENTOS: Pela legislação municipal, o ITBI não incidirá na transmissão do imóvel em decorrência de sua desincorporação do patrimônio da pessoa jurídica, **desde que o bem tenha retornado ao mesmo sócio que o havia conferido no capital da empresa.**

Contudo, a não-incidência está condicionada à comprovação por parte da adquirente de que mais de 50% 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, sem que seja apresentado o comprovante de pagamento de tributo ou a prova do reconhecimento administrativo da não-incidência do ITBI.

O link www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/fazenda/servicos/itbi na opção “**Não-incidência**” traz mais informações a respeito.