

ITBI ONLINE

IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS

FAQ – Perguntas e Respostas Frequentes

Operacionalização – ITBI online

Abril/2021

Departamento de
**Modernização, Organização
& Métodos**



UBERABA
GOVERNO MUNICIPAL

Sumário

O que é ITBI?.....	4
Incidência e Fato Gerador.	4
Quais as obrigações na ocorrência do fato gerador do ITBI?.....	4
Quem deve pagar o ITBI?	5
Qual a base de cálculo do ITBI?	5
Qual é alíquota do ITBI?	5
Qual o prazo para pagamento do ITBI?	5
E se houver atraso ou não pagamento da guia gerada?	5
Como proceder em caso de desistência das partes envolvidas após o pagamento do imposto?	6
E em casos de não incidência/isenção?	6
Quando será aplicada a anuência?.....	6
Qual o prazo para liberação da certidão de avaliação?	6

ITBI ONLINE

O que é ITBI?

O Imposto sobre a Transmissão de Bens Inter Vivos, por ato oneroso, de Bens Imóveis e de direitos reais a eles relativos.

Incidência e Fato Gerador.

- a transmissão, a qualquer título, da propriedade ou do domínio útil de bens imóveis por natureza ou por acessão física, como definidos na lei civil;
- a transmissão, a qualquer título, de direitos reais sobre imóveis, exceto os direitos reais de garantia;
- a cessão de direitos relativos às transmissões referidas acima citadas.

Não são tributáveis os compromissos ou as promessas de compra e venda de imóveis ou a cessão de direitos deles decorrentes.

Quais as obrigações na ocorrência do fato gerador do ITBI?

Todos os que adquirirem bens ou direitos cuja transmissão constitua ou possa constituir fato gerador do imposto são obrigados a apresentar seu título à repartição competente do tributo, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data em que foi lavrado o contrato, carta de adjudicação ou arrematação, ou qualquer outro título representativo da transferência de bem ou direito.

O contribuinte se sujeita a multa de 0,5 (cinco décimos) UFM – Unidade Fiscal do Município pela falta da apresentação do documento em tempo hábil.

Em resumo, é obrigação do contribuinte:

- apresentar na repartição competente todos os documentos e informações que forem necessários para o lançamento do imposto;
- fornecer declaração prévia contendo todos os elementos indispensáveis à emissão da guia para pagamento do respectivo imposto.

É obrigação da repartição competente:

- o preenchimento ou fornecimento da guia para pagamento do Imposto.

Quem deve pagar o ITBI?

O recolhimento do ITBI ao Município é de responsabilidade do adquirente ou cessionário do bem ou direito, podendo ser efetuado também, pelo cedente ou transmitente como responsável. No caso especial de permuta (troca de imóveis) o ITBI passa a incidir o valor de cada um dos bens permutados.

Qual a base de cálculo do ITBI?

A base de cálculo do imposto é o valor dos bens no momento da transmissão ou da cessão dos direitos a eles relativos, tem como base de cálculo o valor venal do imóvel calculado na planta de valores do Município, ou preço pago se este for maior, observado alguns casos previstos no Título Capítulo IV, Art. 43 da Lei Complementar nº 606/2020 que dispõe sobre o Sistema Tributário do Município de Uberaba.

Qual é alíquota do ITBI?

A alíquota é de 2% (dois por cento), sobre o valor de avaliação real de mercado do imóvel.

Qual o prazo para pagamento do ITBI?

O Imposto devidamente lançado pela autoridade administrativa é pago até a data do ato translativo, exceto nos casos previstos na Lei Complementar nº 606/2020, Título III, Capítulo V, Art.46 e incisos.

O imposto deve ser recolhido até 30 (trinta) dias, antes da transmissão ou da cessão dos direitos a eles relativos.

Nas promessas ou compromissos de compra e venda é facultado efetuar-se o pagamento do imposto a qualquer tempo, desde que dentro do prazo fixado, nos termos da Lei.

E se houver atraso ou não pagamento da guia gerada?

Não serão lavrados, registrados, inscritos ou averbados, pelos notários, oficiais de registro de imóveis ou seus prepostos, os atos e termos relacionados à transmissão de bens imóveis ou de direitos a eles relativos sem a prova do pagamento do imposto devido, ou do reconhecimento administrativo da não incidência, da imunidade ou da concessão da isenção.

Nas transmissões que se efetuarem sem o pagamento do imposto devido, ficam solidariamente responsáveis por esse pagamento o transmitente, o concedente ou o cedente, o titular da serventia da justiça em razão de seu

ofício, a autoridade administrativa pode efetuar o Lançamento do imposto devido, mediante a constatação do não pagamento, aplicar as penalidades previstas obedecida a legislação vigente.

Como proceder em caso de desistência das partes envolvidas após o pagamento do imposto?

Caso as partes desistam de lavrar a escritura deverá a parte que efetuou o pagamento do imposto entrar com o processo administrativo requerendo o reembolso.

E em casos de não incidência/isenção?

Em casos de não incidência/isenção, a parte deverá notificar a repartição competente por meio de declaração de não lavratura ou, ainda, distrato quando se tratar de financiamentos bancários.

Isentos:

- Doação, inventário, usucapião, aquisição através da COHAB, COHAGRA , F.A.R.

Não incidência:

- Título III Capítulo II, Art. 39 da Lei Complementar nº 606/2020 que dispõe sobre o Sistema Tributário do Município de Uberaba.

Quando será aplicada a anuência?

A anuência será aplicada quando o imóvel adquirido ainda esteja registrado em nome de terceiro (pessoa que tenha vendido o imóvel, contudo a transação não foi devidamente registrada). Por exemplo: você comprou um imóvel de João que anteriormente havia comprado o mesmo imóvel de José, no entanto, João não realizou o devido registro do imóvel no cartório. Portanto no cartório, o referido imóvel continua em nome de José.

Desta forma a nova transação será tributada em 4%.

Qual o prazo para liberação da certidão de avaliação?

Após o pagamento do imposto é necessário aguardar o próximo dia útil para que haja a baixa do pagamento e a certidão seja liberada na plataforma, no entanto é necessário observar que a existência de débitos tributários e/ou fiscais, referentes ao imóvel, impedirá a emissão da declaração até a regularização da pendência.