

ITBI (art. 190 a 192)	
Contribuintes	Responsáveis Solidários
<p>1) ADQUIRENTES --> bens ou direitos TRANSMITIDOS;</p> <p>2) CESSIONÁRIOS --> caso cessão:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Por ato oneroso; • De direitos relativos: à aquisição de bens imóveis <p>3) Em relação ao Direito de Superfície:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Superficiário: na instituição; • Cedente: na cessão. <p>OBS: Pessoal, percebam que, via de regra, o contribuinte do ITBI será aquele que “recebe” o bom imóvel transmitido ou os direitos relativos à sua aquisição de forma onerosa.</p>	<p>1) Transmitentes.</p> <p>2) Cedente.</p> <p>3) Relativamente aos atos por eles praticados, em razão de seu ofício, ou pelas omissões de que forem responsáveis:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tabeliães; • Escrivães; • Demais serventuários <p>OBS: Como vimos no quadrinho ao lado, o contribuinte é quem recebe e o transmitente ou cedente será responsável solidário da obrigação.</p> <p><i>Atenção quando se tratar do Direito de Superfície, que o contribuinte será o CEDENTE.</i></p>

Pessoal, é muito importante gravar a alíquota do ITBI de Aracaju.

O CTM trouxe uma única de 2%, então existem grandes chances de cobrança, seja em uma questão prática ou em uma pergunta direta como a feita abaixo.

Art. 188 – A alíquota do imposto é de **2% (dois por cento)**.

Além de saber a alíquota, é muito importante dominar a definição da Base de Cálculo, que será:

- **Valor Venal**, do bem ou direito transmitido ou cedido;
- determinado pela SMF (Sec. Mun. Finanças);
- **não será admitido** --> **abater** quaisquer **dívidas que onerem o imóvel** transmitido
- **em nenhuma hipótese será menor que** --> **BC do IPTU** (corrigido monetariamente de 1º de janeiro até a data do FG)
 - **não serão considerados descontos** concedidos sobre o valor da BC do IPTU;
 - **SALVO** se o imóvel for adquirido em arrematação judicial (*aqui pode-se considerar valor menor que o utilizado para o IPTU*).

Art. 186 - O imposto não incidirá sobre a transmissão de bens ou direitos quando:

I - incorporados ao patrimônio de pessoas jurídicas em realização de capital, no limite do valor integralizado;

II - decorrente de fusão, incorporação e cisão, no limite do valor fusionado, incorporado ou cindido, bem como no caso de extinção de pessoas jurídica;

III - decorrentes de desincorporação do patrimônio da pessoa jurídica, sobre a transmissão de bens ou direitos aos mesmos alienantes;

Ou seja, a não incidência é somente sobre o valor integralizado.

Exemplo: Para ser sócio de determinada empresa, João deve integralizar o valor de R\$ 200.000,00. João somente possui disponível um imóvel de valor venal igual a R\$ 350.000,00. Pode-se afirmar que não incidirá ITBI sobre a operação?

Resposta: Em parte. Conforme o inciso I do art. 186, a não incidência é no limite do valor integralizado, assim, sobre o valor de:

- R\$ 200.000,00 --> **não incidirá** ITBI;
- R\$ 150.000,00 --> **incidirá** ITBI: 2% X R\$ 150.000,00 = R\$ 3.000,00

Aqui trago um comparativo entre o parcelamento do IPTU e do ITBI:

PARCELAMENTO	
ITBI (art.194 § 5º)	IPTU (arts. 159 e 163)
Contribuinte solicita via requerimento --> na SMF Até 12 parcelas fixas Valor Mínimo: R\$ 100,00 Lavratura da escritura pública --> somente após quitação do parcelamento	Até 10 (dez) parcelas Critérios estabelecidos pelo Poder Executivo Parcelas serão atualizadas monetariamente até o pgto Descontos: 1) 10% se pgto integral até 1º parcela. 2) 20% se contribuinte não tiver débito até 31/12/ano anterior

Art. 194 – O recolhimento será efetuado:

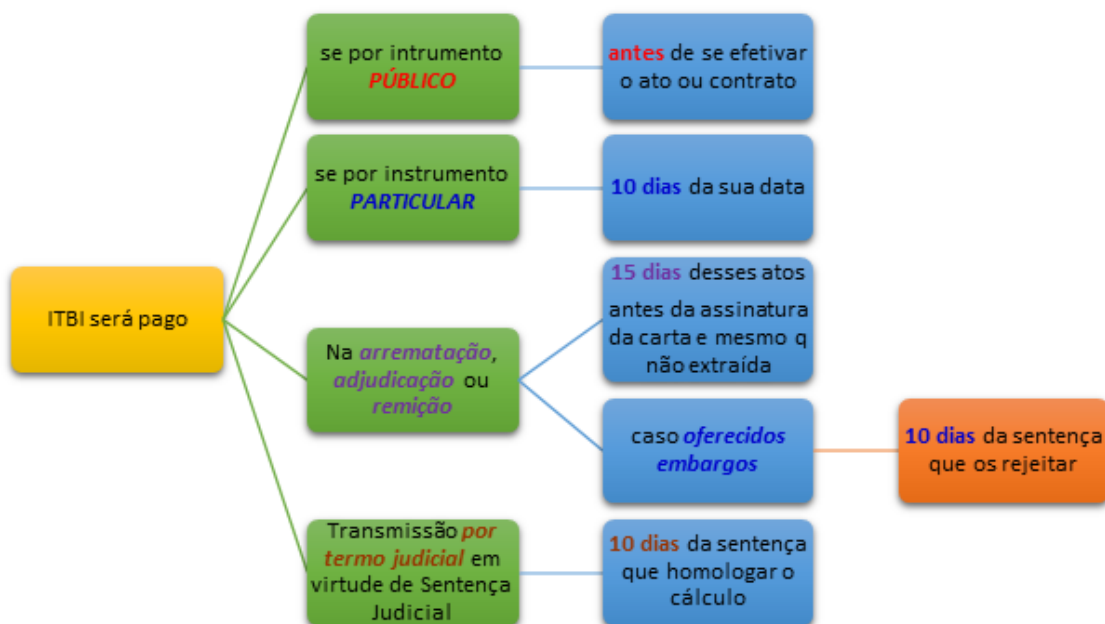
I - *antecipadamente, até a data da lavratura do instrumento que servir de base à transmissão;*

II - *no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data do trânsito em julgado da decisão, se o título de transmissão for sentença judicial.*

§ 2º – *Ressalvado o disposto nos parágrafos seguintes, o imposto será pago antes de se efetivar o ato ou contrato sobre o qual incide, se por instrumento público e, no prazo de **10 (dez) dias** de sua data, se por instrumento particular.*

§ 3º – *Na arrematação, adjudicação ou remição, o imposto será pago dentro de **15 (quinze) dias** desses atos, antes da assinatura da respectiva carta e mesmo que essa não seja extraída. Caso oferecidos embargos, o prazo será de **10 (dez) dias**, a contar do trânsito em julgado da sentença que os rejeitar.*

§ 4º – *Nas transmissões realizada por termo judicial, em virtude de sentença judicial, o imposto será pago dentro de **10 (dez) dias**, contados da sentença que houver homologado seu cálculo.*



Esse artigo 186 é extremamente concursável, então trarei ele completo abaixo com algumas explicações:

Art. 186 - O imposto não incidirá sobre a transmissão de bens ou direitos quando:

I - incorporados ao patrimônio de pessoas jurídicas em realização de capital, no limite do valor integralizado;

Observação: Percebam que a incidência é no limite do valor integralizado!! Sobre o excesso incidirá ITBI, conforme o parágrafo 9º!!

II - decorrente de fusão, incorporação e cisão, no limite do valor fusionado, incorporado ou cindido, bem como no caso de extinção de pessoas jurídicas;

Observação: Percebam que a incidência é no limite do valor fusionado, incorporado ou cindido!! Sobre o excesso incidirá ITBI, conforme o parágrafo 9º!!

III - decorrentes de desincorporação do patrimônio da pessoa jurídica, sobre a transmissão de bens ou direitos aos mesmos alienantes;

§ 1º – O disposto neste artigo não se aplica quando a pessoa jurídica tiver como atividade preponderante a compra e venda desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil.

I - considera-se caracterizada a atividade preponderante referida neste parágrafo quando mais de 50% (cinquenta por cento) da receita operacional da pessoa jurídica adquirente, nos 2 (dois) anos anteriores e nos 2 (dois) anos subsequentes à aquisição, decorrer de transações mencionadas neste parágrafo.

Exemplo: Se operação de transferência ocorreu em 2017, os anos de atividade a serem avaliados serão:

- 2 anos antes = 2015 e 2016; e
- 2 anos depois = 2018 e 2019

Se a pessoa jurídica tiver existência menor do que os anos acima expostos, fica prejudicada a análise da preponderância e incidirá o ITBI!!

Se for verificada a preponderância, tornar-se-á devido o ITBI sobre:

- valor do bem ou direito e legislação da data da aquisição!!
- Pagamento --> prazo máximo de 30 dias após término do prazo condicionante!!
- Caso NÃO PAGO --> multa de 50% sobre o valor devido!!

II - se o adquirente iniciar sua atividade após sua aquisição, ou menos de 02 (dois) anos antes dela, para efeito do disposto no inciso anterior serão consideradas as receitas relativas aos 03 (três) primeiros anos seguintes à data da aquisição;

Exemplo: Se operação de transferência ocorreu em 2017 e a empresa iniciou suas atividades após 2017 ou menos de 2 anos antes de 2017, serão avaliadas as receitas dos anos:

- 3 anos posteriores à aquisição: 2018, 2019 e 2020;

Se a pessoa jurídica tiver existência em período inferior aos anos acima, fica prejudicada a análise da preponderância, incidindo o ITBI!!

Se for verificada a preponderância, tornar-se-á devido o ITBI sobre:

- valor do bem ou direito e legislação da data da aquisição!!
- Pagamento --> prazo máximo de 30 dias após término do prazo condicionante!!
- Caso NÃO PAGO --> multa de 50% sobre o valor devido!!

III - verificada a preponderância referida neste artigo, tornar-se-á devido o imposto, nos termos da lei vigente à data da aquisição, sobre o valor do bem ou direito nessa data.

Observação: Verificada a preponderância, considera-se o valor do bem ou direito na data da aquisição!! Da mesma forma, considera-se a legislação vigente na data da aquisição.

Se, por exemplo, houve um aumento de alíquota do ITBI durante o período condicionante posterior à aquisição, tal aumento não será considerado no cálculo do imposto devido. Da mesma forma, se houver um aumento do valor venal do imóvel nesse período, tal aumento não será considerado.

§ 2º – Não se caracteriza a preponderância da atividade, para fins do parágrafo anterior, quando a transmissão de bens ou direitos for feita junto com a transmissão da totalidade do patrimônio do alienante;

Observação: Caso o alienante transfira todo o seu patrimônio, não será considerado preponderância de atividade para fins de incidência do ITBI!!

§ 3º – Fica prejudicada a análise da atividade preponderante, incidindo o imposto, quando a pessoa jurídica adquirente dos bens ou direitos tiver existência em período inferior da apuração prevista nos incisos I e II do §1º;

§ 4º – Fica prejudicada a análise da atividade preponderante, incidindo o imposto no ato da transmissão, quando na época da transmissão não constar no objeto social da pessoa jurídica outra atividade distinta da incorporação imobiliária e/ou das atividades mencionadas no §1º;

Observação: Caso a Pessoa Jurídica não tenha, em seu objeto social, atividade distinta de:

- incorporação imobiliária;
- compra e venda desses bens ou direitos;
- locação de bens imóveis; ou
- arrendamento mercantil

Fica prejudicada a análise da preponderância e incidirá ITBI!!

§ 5º – Quando a pessoa jurídica adquirente ficar sujeita a não incidência condicionada, ficará obrigada a verificar a preponderância da atividade prevista no § 1º deste artigo e, caso se **confirme a atividade preponderante**, terá que **pagar o imposto** nos termos do

inciso III do §1º, no **prazo máximo de 30 (trinta) dias após o término do prazo condicionante**;

Observação: Não pago o imposto, será cobrado multa de 50% do valor do imposto devido!!

§ 6º – A pessoa jurídica adquirente que verificar que **não se confirmou a preponderância** da atividade fica **obrigada a comunicar referido fato ao Cadastro Imobiliário do Município no prazo previsto no parágrafo acima**, sob pena de aplicação da penalidade prevista no inciso V do art. 196 (**multa de 50% do valor do imposto devido**).

Observação: Caso não seja verificada a preponderância na Pessoa Jurídica, deverá ser feita a comunicação ao Cadastro Imobiliário no **prazo máximo de 30d após término do período condicionante**.

Não feita a comunicação, será cobrado multa de 50% do valor do imposto devido!!

§ 7º – O descumprimento do pagamento do imposto, conforme previsto no §5º, sujeita o infrator a penalidade prevista no inciso IV do art.196 (**multa de 50% do valor do imposto devido**);

§ 8º – A incumbência da verificação da preponderância da atividade por parte da pessoa jurídica adquirente, não inibe a apuração a qualquer tempo da referida preponderância por parte da autoridade fiscal, que intimará a pessoa jurídica para no prazo de 15 (quinze) dias entregar a documentação necessária à apuração, e findo o prazo sem entrega da documentação o imposto será considerado devido e lançado de ofício, com a penalidade prevista no inciso I do art.196.

§ 9º - O **excedente**, nos casos dos **incisos I e II** do “caput” deste artigo, quando houver, **será oferecido à tributação**.