ITBI Online

Secretaria: Fazenda

I T B I

(Imposto Sobre Transmissão "Inter-vivos" de Bens Imóveis)

Acesse Aqui

1. Sobre quais operações o Imposto incide ?

O Imposto incide em operações onde há transmissão onerosa de um imóvel, ou seja, quando há valores ou bens envolvidos na negociação.
OBS.: Quando a transmissão é por Doação ou Cessão Hereditária (herança, inventário ou partilha), há a incidência do Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação – ITCD, de atribuição da esfera Estadual, devendo ser apurado e recolhido pela Secretaria Estadual da Fazenda.
Desta forma, as **operações mais correntes onde há incidência** do ITBI são:
• Compra e Venda simples (negociação direta entre as partes);
• Compra e Venda através de Financiamento Bancário (mediante apresentação obrigatória do Contrato de Financiamento da Instituição Bancária cedente);
• Compra e Venda mediante Consórcio;
• Permuta, seja ela Simples (sem valores envolvidos) ou com Complementação de Valores, também chamada de Torna;
• Incorporação com Permuta de Fração Ideal por Torna em Área Construída (apenas sobre a Área Construída pela Incorporadora e cedida ao permutante como Contraprestação);
• Contraprestação resultante de Permuta de Fração Ideal por Torna em Área Construída;
• Dação em Pagamento;
• Cessão de Direitos Reais sobre Imóveis (Ex.: Usufruto, Nua Propriedade, Domínio Útil);
• Instituição de Servidão de Passagem;
• Arrematação, seja via Leilão Judicial ou Pregão Público;
• Adjudicação, seja por Licitação ou Compulsória;
• Purgação da Mora mediante Alienação Fiduciária;
• Hipotecação Compulsória;
• Transmissão de Direitos Possessórios;
• Cessão de Direitos Hereditários;
• Dissolução de Sociedade Conjugal, sobre o que exceder a cota-parte (meação) de cada cônjuge;
• Divisão e Extinção de Condomínio, sobre o que exceder a cota-parte de cada condômino;
• Extinção ou Renúncia de Usufruto, quando a instituição e/ou a transmissão direta da Nua Propriedade deste não for anteriormente tributada;
• Cessão ou Pagamento de Cotas de Participação Societárias por Retirada ou Saída da Sociedade, sobre o que for transferido a um sócio que não integralizou o(s) mesmo(s) imóvel(is) ao capital da Sociedade;
• Aquisição de Índice Construtivo (Direito de Construir).

2. Quanto é a Alíquota do Imposto ?

A alíquota do ITBI, no município de Triunfo, é **2%** sobre o valor da Avaliação Fiscal estipulada pela Fiscalização de ITBI. Incide em todos os casos onde há tributação simples.
Há também o benefício da Alíquota Diferenciada para imóveis financiados por instituições bancárias conveniadas ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH). Nestes casos, quando há Compra e Venda mediante Contrato de Financiamento Bancário devidamente assinado entre as partes, a alíquota sobre o valor do imóvel financiado é de **0,5%**. **Quero saber mais sobre o SFH** (Anexo I).
Para quaisquer Financiamentos Bancários fora do enquadramento do SFH, tais como SFI - Sistema de Financiamento Imobiliário, Cartas de Crédito Imobiliário, Crédito Habitacional Consignado, Cartas de Crédito de Consórcio ou Leasing, a alíquota será de 2% sobre os valores financiados.
Sobre os valores oriundos de Recursos Próprios do adquirente, mesmo que parte do valor seja financiado pelo SFH, a alíquota incidente também será de 2%.

3. Como faço para solicitar a Avaliação de ITBI ?

A solicitação deve ocorrer via internet através de um formulário eletrônico disponível no sistema "**ITBI Online**". Esse sistema conta com as ferramentas de prestação de informações, avaliação de bens, cálculo de tributos, reconhecimento de exonerações (Não Incidência, Isenção, Imunidade), emissão da Guia para recolhimento do ITBI, Guia de Quitação do ITBI, e gerenciamento das transmissões.
A utilização do sistema será feita por tabeliães, escrivães, oficiais, pessoas física ou jurídica envolvidas na negociação, ou, ainda pessoa física munida de procuração (deverá ser anexada no Protocolo de ITBI). A **solicitação de acesso** ocorre no próprio sistema, devendo efetuar cadastramento prévio para geração de senha de acesso.
A abertura do Protocolo de ITBI deverá observar o preenchimento integral e fidedigno de todos os campos do formulário. Caso isso não ocorra, o Protocolo será devolvido a quem providenciou sua abertura para complementação ou correção. O mesmo deve ocorrer para a documentação requerida (item abaixo).
As **fases do Protocolo** são:
• **INICIADO**: foi criado o Protocolo dentro do sistema. Nessa etapa poderá ser editado pelo requerente e posteriormente encaminhado para a Fiscalização proceder a avaliação.
• **ENVIADO**: Protocolo apto a ser conferido pelo Fiscal.
• **EM FISCO**: Fiscal homologou as informações prestadas e a documentação anexada. Protocolo aguardando de vistoria.
• **COM O GESTOR**: Protocolo encaminhado para cálculo do imposto. Aguarde a liberação da guia.
• **AUTORIZADO**: Protocolo autorizado, apto para emissão da guia de pagamento.
• **FINALIZADO**: Protocolo quitado, liberado para emissão da Guia de Quitação do ITBI.

4. Quais documentos são necessários para solicitar a Guia de ITBI ?

Os documentos necessários à solicitação da Guia de ITBI e respectiva avaliação variam de acordo com o título da transferência a ser realizada. Em todos os casos, a apresentação dos documentos é imprescindível para a correta avaliação do Imóvel. Veja:
• **Compra e Venda simples** (Anexo II)
• **Compra e Venda mediante Financiamento Bancário** (Anexo III)
• **Permuta** (Anexo IV)
• **Incorporação com Permuta de Fração Ideal por Torna em Área Construída** (Anexo V)
• **Dação em Pagamento** (Anexo VI)
• **Cessão de Direitos Reais – Usufruto, Nua Propriedade, Domínio Útil** (Anexo VII)
• **Arrematação Judicial** (Anexo VIII)
• **Arrematação em Hasta Pública (Imóveis ofertados em pregão aberto ao público)** (Anexo IX)
• **Adjudicação – Licitação, Judicial e Compulsória** (Anexo X)
• **Hipotecação Compulsória / Purgação de Mora por Alienação Fiduciária** (Anexo XI)
• **Transmissão de Direitos Possessórios** (Anexo XII)
• **Cessão de Direitos Hereditários** (Anexo XIII)
• **Extinção ou Renúncia de Usufruto** (Anexo XIV)
• **Aquisição/Cessão de Índice Construtivo (Direito de Construir)** (Anexo XV)
• **Divisão e Extinção de Condomínio** (Anexo XVI)
• **Transferência para Integralização de cota de Capital Social** (Anexo XVII)
• **Incorporação de Bens Imóveis por Fusão ou Incorporação de Pessoa Jurídica** (Anexo XVIII)
• **Desincorporação de Bens por Desligamento de Sócio de Pessoa Jurídica** (Anexo XIX)
• **Cisão, Dissolução ou Extinção de Pessoa Jurídica** (Anexo XX)

5. Como faço para emitir a Guia de ITBI?

A emissão da Guia de Pagamento do ITBI é uma das etapas do Protocolo (descritas acima). A pessoa que providenciou a abertura do Protocolo de Avaliação de ITBI, terá acesso a emissão da guia quando o Protocolo estiver com a situação "Autorizado".
O prazo para avaliação do imóvel e liberação da guia de recolhimento do imposto é de **5 (cinco) dias úteis** a partir do envio do Protocolo para Avaliação, ou seja, da situação "Enviado".
Solicitações de Guias para Integralização de Capital ou situações afins, cuja análise documental exija maior atenção, o prazo estende-se para **10 (dez) dias úteis**.

6. Não concordo com avaliação de ITBI, como proceder ?

Discordando da avaliação, o interessado poderá solicitar a revisão da avali ação, dirigida ao Fiscal da Receita Municipal, mediante **Requerimento** (Anexo XXI), acompanhado de documentos que subsidiem o pedido.

7. Não pagar o ITBI gera Dívida Ativa com o município, igual a outros tributos municipais (IPTU, ISSQN, etc.) ?

Não. O ITBI é um imposto eventual; a não-concretização ou desistência do negócio entre as partes não gera a obrigação do contribuinte em pagar o Imposto. Apenas se o negócio e a consequente lavratura da escritura pública forem concretizadas é que torna-se obrigatório e imprescindível o seu pagamento.

8. Solicitei a Guia de ITBI, paguei, mas o negócio não foi concretizado. Como proceder ?

Nesse caso, será preciso fazer uma Solicitação de Restituição de Tributos. Para tanto, deverá ser pr eenchido à mão o **Formulário de Restituição** (Anexo XXII) com as informações do Contribuinte. Junto ao formulário, deverão ser fornecidos os seguintes documentos:
• Cópia atualizada da matrícula do Imóvel com, no máximo, sete dias de sua emissão;
• Declaração de não lavratura da Escritura Pública do Tabelionato responsável pela abertura do Protocolo de ITBI;
• Comprovante de pagamento do Imposto.
OBS.: situações e transferências não especificadas nesta página devem ser consultadas à Secretaria Municipal da Fazenda pelo telefone (51) 3654-6410 ou pelo e-mail receita@triunfo.rs.gov.br

Anexos

http://www.triunfo.rs.gov.br/uploads/servico/119/0niyTqEhSK5FsxhMZ9DHc6MHq77vPR6A.pdf
http://www.triunfo.rs.gov.br/uploads/servico/120/4PdC6cuPJFRU5GGEGcS84-Am0mWZskZz.pdf
http://www.triunfo.rs.gov.br/uploads/servico/121/-G1PNeU8EdHaNiuAQ4iWEOdP96-iJTV4.pdf
http://www.triunfo.rs.gov.br/uploads/servico/122/EeVbdk0l9eilBLXJ3VTYO1Ys5XJiyDXz.pdf
http://www.triunfo.rs.gov.br/uploads/servico/123/tWSThaMrG1mr2RrirRHwRRqYCTBnwIvm.pdf
http://www.triunfo.rs.gov.br/uploads/servico/124/lHeihxyvgtHjxe4-4OLJvOMCgN240kuW.pdf
http://www.triunfo.rs.gov.br/uploads/servico/125/kYjQ-Iw6I_Owsjfy657O5smT4XUm6fmT.pdf
http://www.triunfo.rs.gov.br/uploads/servico/126/8glwBfcV4bw5101dWQ1Mg8B_hekoFzaQ.pdf
http://www.triunfo.rs.gov.br/uploads/servico/127/9WZQRAsLkLaIHbeuV66BLp9rD7cCfFrW.pdf
http://www.triunfo.rs.gov.br/uploads/servico/128/17oqKUS-w53feDM51jmvW7cPd9TMZCQ1.pdf
http://www.triunfo.rs.gov.br/uploads/servico/129/kkVICCNerOvpJRaQmfK9CaD6mXUJQVkY.pdf
http://www.triunfo.rs.gov.br/uploads/servico/130/J9zpicOeGUxNdyK7tmaCUAOnonxyE6mv.pdf
http://www.triunfo.rs.gov.br/uploads/servico/131/ew0ulNohMdom2QJECvMFhMuVR7A-DRLD.pdf
http://www.triunfo.rs.gov.br/uploads/servico/132/tUSkAwU4rDsJyY-EtyKHgGgDpUPgPpi8.pdf
http://www.triunfo.rs.gov.br/uploads/servico/133/Iwkz3EFyu-MQMYwiKLUwpV4JLXGvSXp_.pdf
http://www.triunfo.rs.gov.br/uploads/servico/134/g-9IOE6-ZpmXW_5q8J-XdYtlBwDBwQMX.pdf
http://www.triunfo.rs.gov.br/uploads/servico/135/AYGv9NfwTgG5XLF1HPiVj4nPL3VCIynb.pdf
http://www.triunfo.rs.gov.br/uploads/servico/136/WddlMaL7ExUVFwmyD6H0sDFsx_yOvpCb.pdf
http://www.triunfo.rs.gov.br/uploads/servico/137/aX_jZbG6g6PNd17ZJbu63sHcaKNhSbPs.pdf
http://www.triunfo.rs.gov.br/uploads/servico/138/9a0vltMlNmFd8QHHMjiGVboC6sqaW5K7.pdf