

INSTRUÇÃO NORMATIVA 01/05

DE 10 DE MAIO DE 2005

DOM 12.05.05

Fixa interpretação da Administração acerca da incidência do Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, e da aplicação da alíquota reduzida do tributo prevista na Lei 5.430/89 e dá outras providências.

O Secretário da Fazenda, no uso das atribuições legais que lhe confere o art. 100, I, do CTN, e art. 3º, parágrafo único, inciso I, da Lei 2.415/70, resolve:

Art. 1º. Dentre os demais casos excluídos da competência da Fazenda Pública Estadual, e, afeitos, portanto, à da Fazenda Pública Municipal quanto à incidência do ITBI, a que alude o art. 8º, § 1º, alínea 10, da Lei 5.430/89, estão compreendidos:

I – a transmissão decorrente da divisão de patrimônio comum ou da partilha onerosas, quando forem atribuídos a um dos condôminos, cônjuges separados ou divorciados, ao cônjuge supérstite, ou a qualquer herdeiro;

II – o uso, o usufruto e a enfiteuse;

III – a cessão de direitos a sucessão;

IV - a cessão de direito de superfície.

Parágrafo único. A base de cálculo do ITBI, do inciso I, corresponde à diferença entre o valor da cota parte do imóvel já possuído e o valor total do imóvel, assim transmitido.

Art. 2º. A Base de Cálculo do ITBI, regrado pela Lei 4.530/89, deverá ser, no mínimo, o correspondente ao somatório dos valores atribuídos para o Imposto Territorial e Imposto Predial, no exercício da transmissão, independentemente da edificação encontrar-se averbada no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 1º. Deverá ser, obrigatoriamente, utilizado o valor real da transmissão, sempre que superior ao valor consignado na notificação do IPTU.

§ 2º. Exclui-se da base de cálculo do imposto a construção não averbada no respectivo Cartório de Registro de Imóveis, porém edificada pelo Contribuinte do imposto, mediante fornecimento de prova inequívoca, a saber, alternativamente:

a) Alvará de construção;

b) Consumo de água junto ao DAERP;

c) Consumo de energia junto a CPFL;

d) Auto de Infração;

e) Embargo de construção;

f) Nunciação de obra nova ou outras ações judiciais que tenham por objeto a edificação;

g) Habite-se;

h) Levantamento aerofotogramétrico de imagem anterior e posterior à escritura ou compromisso;

i) Quaisquer outros documentos idôneos, suficientes a comprovar a feitura da obra pelo contribuinte, a critério do Fisco.

Art. 3º. Na lavratura da escritura, do registro ou averbação da transmissão, de imóvel quitado, mesmo que tenha sido objeto de financiamento favorecido pelo Sistema Financeiro da Habitação, a alíquota aplicada é de 2% (dois por cento) para o cálculo do ITBI "inter vivos", conforme determinação do art. 17, inciso II, da Lei nº. 5.430/89;

§ 1º. A alíquota favorecida de 0,5% (meio por cento) a que alude art.17, inciso I, da Lei 5.430/89 somente se aplica ao ato de registro, do respectivo instrumento particular de financiamento, pelo Sistema Financeiro da Habitação, firmado entre o adquirente originário e a instituição financeira

§ 2º. Entende-se que o imóvel tem financiamento pelo Sistema Financeiro da Habitação quando, seu agente financeiro, o Banco, apresenta tal declaração como parte do contrato. A declaração mencionará, expressamente, que os recursos relativos àquele contrato vêm do Sistema Financeiro da Habitação, regendo-se pela Lei 4.380 de 21 de Agosto de 1964, sem qualquer vinculação ou associação, direta ou indireta, com o Sistema de Financiamento Imobiliário – SFI, contemplado pela Lei 9.514 de 22 de Novembro de 1997.

Art. 4º. Os escrivães, tabeliães, oficiais de nota, de registro de imóveis, e, de registro de títulos e documentos, e, quaisquer outros serventuários da Justiça são responsáveis solidários quanto aos atos e omissões praticados em razão de ofício, em conformidade com o art. 134, VI, Código Tributário Nacional, cumulado com o art. 5º da Lei 5.430/89, devendo, quando da prática de quaisquer atos que importem transmissão de bens imóveis ou de direitos a eles relativos, bem como suas cessões, exigir que os interessados apresentem comprovante original do pagamento correto do imposto, o qual será transcrito, em seu inteiro teor, no instrumento respectivo.

§ 1º. Eventual necessidade de orientação do contribuinte quanto à aplicação, em abstrato, da legislação relativa ao ITBI, além daquela fornecida pelo cartório, poderá ser obtida, junto ao Plantão Fiscal da Secretaria da Fazenda.

§ 2º. Para efeito de resguardo de direitos, e, de suspensão de exigibilidade, o contribuinte deverá ingressar com processo de consulta junto a Secretaria da Fazenda Municipal, anteriormente ao início da prática de qualquer ato destinado a transmissão ou cessão de direitos imobiliários.

§ 3º. Eventual inconformismo do contribuinte quanto à aplicação, da legislação relativa ao ITBI, para o seu caso em particular, uma vez em constituição o fato gerador, poderá ser oposta, com a integralização do pagamento do imposto, por meio de Reclamação de Repetição de Indébito, com restituição, ao final, do valor recolhido, exceto nas situações teratológicas, assim reconhecidas pelo fisco, por autorização na própria guia de recolhimento.

Art. 5º. Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação.