

ITBI



INOVAÇÃO
E PROTAGONISMO
em ação



Tarcio Roma

- Contador;
- Especialista em auditoria e perícia contábil;
- Empresário Contábil;
- Conselheiro do Contencioso Administrativo Tributário de Fortaleza (Representando o CRC);
- Vice-presidente da Comissão de Tributos Municipais do CRC – CE.

O que é o ITBI?

Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI)

O ITBI é o imposto que incide sobre a transferência de imóveis em transações como compra e venda.



Quem deve pagar o ITBI?

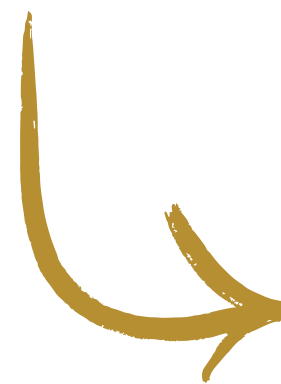


Em regra, o ITBI é de responsabilidade do comprador, sendo um custo adicional ao valor do imóvel. **No entanto, essa condição pode ser negociada entre as partes envolvidas.**

Quando o ITBI deve ser pago?



O pagamento do ITBI geralmente ocorre antes do registro da escritura do imóvel em cartório.



Muitos municípios exigem a comprovação do pagamento para que o processo de transferência seja concluído, o que significa que o comprador precisa quitar o imposto logo após a assinatura do contrato de compra e venda.

EM FORTALEZA

PARTICULARIDADES





Fato Gerador

Transmissão onerosa, a qualquer título, da propriedade ou domínio útil de bens imóveis por natureza ou acessão física. Transmissão a qualquer título, de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia.

Não Incidência

Sobre bens e direitos, quando a transferência é realizada para incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica, em pagamento de capital nela subscrito ou decorrente de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica, desde que a empresa não tenha como atividade preponderante a compra e venda de bens imóveis e seus direitos reais, a locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil.

Isenção

- Servidor Público Municipal (ativo e inativo)
- Ex-Combatente da 2ª Guerra Mundial
- Contribuinte comprovadamente pobre (renda até 3 salários mínimos) que não possua outro imóvel residencial e que a avaliação seja inferior a R\$ 83.927,72; (Valor referente ao ano vigente 2025).
- Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV)

Imunidade

- **Imóveis pertencentes** à União, Distrito Federal e Município;
- **Imóveis pertencentes** a templos de qualquer culto;
- **Imóveis pertencentes** a partidos políticos, inclusive suas fundações; entidades sindicais dos trabalhadores;
- **Das instituições de educação** e de assistência social sem fins lucrativos.

Base de Cálculo

É calculado sobre o valor venal do imóvel, considerando os valores aferidos no mercado imobiliário.

Alíquotas

Imóvel financiado pelo Sistema Financeiro da Habitação

PARTE FINANCIADA = 0,5%
PARTE NÃO FINANCIADA = 4%

Antecipado ao instrumento 2%
No registro 4%

EXEMPLO:

IMÓVEL DE R\$ 200.0000,00
 $ITBI = 200.000,00 * 4\% = 8 \text{ MIL REAIS}$



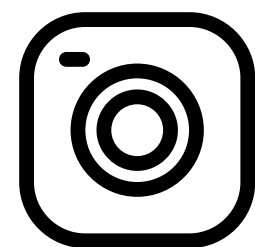
Prazos para o Pagamento do Imposto

- Até 90 dias da data de lavratura do instrumento que servir de base à transmissão do imóvel.

Muita ATENÇÃO Quando
for comprar e orientar na
compra de imóveis.

Obrigado

Aponte a câmera do celular para
escanear o QR code e me
acompanhar nas redes sociais.



contadortarcioroma

