

O QUE É O IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS (ITBI)

O Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) é um tributo municipal, obrigatório em todo o Brasil, cobrado na transferência de imóveis entre pessoas vivas, seja compra e venda, permuta ou cessão de direitos. Essa taxa incide sobre a mudança de propriedade de bens imóveis e sua cobrança é responsabilidade do município onde o imóvel está localizado.

O que é o ITBI?

O ITBI é um imposto que tem como objetivo oficializar a transmissão de propriedade de imóveis. Em outras palavras, sempre que ocorre uma transação imobiliária que envolve a mudança de proprietário, é necessário pagar o ITBI para que a transferência seja reconhecida legalmente. A isenção ou redução do ITBI pode ocorrer em alguns casos, como nas compras feitas através do programa Minha Casa Minha Vida, dependendo das regras municipais.

Base de Cálculo do ITBI

O cálculo do ITBI é baseado no valor de mercado do imóvel, que nem sempre corresponde ao valor de venda. O município avalia o valor venal do imóvel, ou seja, o valor que ele teria em uma venda à vista, e aplica uma alíquota sobre esse valor. Normalmente, as alíquotas variam entre 2% e 3% do valor venal, mas cada município tem autonomia para definir a sua própria alíquota.

Exemplo prático de cálculo:

Se o valor venal do imóvel for R\$ 500.000 e a alíquota do ITBI no município for de 2%, o valor do imposto a ser pago será:

$$\begin{aligned}\text{ITBI} &= \text{Valor Venal} \times \text{Alíquota} \\ \text{ITBI} &= 500.000 \times 0,02 \\ \text{ITBI} &= \text{R\$ } 10.000\end{aligned}$$

Quando o ITBI deve ser pago?

O ITBI deve ser pago antes da efetivação da transferência do imóvel no cartório de registro de imóveis. Ou seja, o pagamento é um pré-requisito para que o comprador possa registrar a nova propriedade em seu nome. Sem o pagamento do ITBI, o registro da compra não será feito e, na prática, a transferência de propriedade não terá validade legal.

Passo a passo para o pagamento do ITBI:

1. **Solicitação de Guia de Recolhimento:** O comprador ou seu representante legal deve solicitar a emissão da guia de pagamento junto à prefeitura do município onde o imóvel está localizado.
2. **Cálculo do Valor do ITBI:** O valor do imposto será calculado com base no valor venal do imóvel, estabelecido pela prefeitura.
3. **Pagamento:** Após a emissão da guia, o comprador realiza o pagamento, geralmente em bancos autorizados.
4. **Apresentação no Cartório:** Com o comprovante de pagamento em mãos, o comprador deve apresentá-lo no cartório para que a transferência do imóvel seja concluída.

Quem paga o ITBI?

Na maioria dos casos, é o comprador do imóvel quem arca com o pagamento do ITBI, salvo acordos em contrário estabelecidos entre as partes. É importante que essa questão esteja clara no contrato de compra e venda, evitando problemas ou atrasos no processo de transferência de propriedade.

Diferença entre ITBI e ITCMD

O ITBI não deve ser confundido com o ITCMD (Imposto de Transmissão Causa Mortis e Doação), que incide sobre a transmissão de bens em caso de herança ou doação. Enquanto o ITBI incide sobre transferências entre vivos, o ITCMD trata da transferência de bens após o falecimento do proprietário ou por doação.

Exceções e Isenções

Em algumas situações, o ITBI pode não ser cobrado ou seu valor pode ser reduzido. Alguns exemplos incluem:

- **Aquisição de imóveis pelo Sistema Financeiro de Habitação (SFH):** Em algumas cidades, imóveis adquiridos através desse sistema, especialmente em programas habitacionais populares como o Minha Casa Minha Vida, podem ter isenção parcial ou total do ITBI.
- **Imóveis de menor valor:** Alguns municípios oferecem isenção ou redução para imóveis cujo valor é abaixo de um determinado limite.

Dicas importantes:

- **Verificar a legislação municipal:** Cada município tem regras específicas para o cálculo e cobrança do ITBI, por isso é fundamental verificar as normas vigentes no local onde o imóvel está situado.
- **Documentação completa:** Antes de realizar o pagamento, certifique-se de que todos os documentos necessários para a transação imobiliária estão em ordem, incluindo a certidão de ônus reais e a escritura pública.
- **Planeje os custos:** Além do ITBI, a compra de um imóvel envolve outros custos, como escrituração, registro de imóveis e eventuais taxas bancárias no caso de financiamento.

Conclusão

O ITBI é um tributo essencial na formalização de transações imobiliárias e precisa ser considerado desde o início do planejamento de compra. Por ser um valor significativo, é importante que compradores e vendedores estejam cientes de suas obrigações e incluam o custo no orçamento da negociação. Além disso, conhecer a legislação local e estar atento a possíveis isenções pode resultar em economia no momento da compra do imóvel.

Haroldo Lima



(11) 96189-6615

site: www.haroldolima.com.br

email: contato@haroldolima.com.br

blog: <https://haroldolimaimoveis.blogspot.com/>

youtube: <https://www.youtube.com/@HaroldoLimalmoveis>