



ITBI - Aumento de Alíquota de 2% para 3% - São Paulo

Este boletim informativo tem por finalidade informar V.Sas. sobre certas consequências práticas oriundas do aumento de alíquota do Imposto sobre Transmissão "inter vivos" de bens imóveis – ITBI, que passa de 2% (dois por cento) para 3% (três por cento) no Município de São Paulo.

O aumento do imposto se deu pela aprovação do Projeto de Lei nº 538/14 transformado na Lei nº 16.098 de 29 de dezembro de 2014 ("Lei nº 16.098") publicada no Diário Oficial da Cidade de SP em 30/12/2014.

Desta forma, respeitado o prazo constitucional de 90 (noventa) dias contados a data da publicação da Lei nº 16.098 para que a prefeitura de São Paulo possa cobrar o aumento do tributo, a partir de 30 de março de 2015 fica vigendo a nova alíquota de 3% do ITBI para a incidência e o pagamento do referido imposto.

Desta forma, e tendo em vista que o fato gerador do ITBI (momento em que o imposto é devido e deve ser recolhido) está relacionado à efetiva transmissão do imóvel para o comprador, usualmente por meio da lavratura de escritura pública de compra e venda e/ou por meio de contratos de financiamento imobiliário, ou ainda outras formas como permuta, etc., a partir de 30/03/2015 passam a ser oneradas pelo aumento da alíquota, mesmo que eventuais instrumentos particulares tenham sido firmados anteriormente a esta data.

Em outras palavras, escrituras definitivas de venda e compra ou de permuta, contratos de financiamento imobiliário com força de escritura, transferência de imóveis a empresas (conferência para integralização de capital), ou das empresas para seus sócios (dação em pagamento de quotas - redução de capital) ou quaisquer outras que tenham por objetivo a transferência de bens imóveis, com exceção de doações, e que porventura venham a ser formalizados a partir de 30/03/2015, passam a ter a alíquota de ITBI de 3% calculada sobre o valor da operação ou pelo valor venal de referência, o que for maior.

Finalizamos sugerindo àqueles que já adquiriram imóveis ou estão em vias de adquirir, mas ainda não tiveram a escritura ou o contrato de financiamento formalizados, que verifiquem a possibilidade de realização de tais atos antes da incidência da nova alíquota; ou ainda, que realizem cálculos para verificar o possível ganho financeiro na antecipação do recolhimento do ITBI mediante a antecipação da transmissão do imóvel.

Reiteremos que esta recomendação também se aplica para aquelas pessoas físicas que pretendem integralizar o capital social de suas sociedades patrimoniais (*holdings*) com os seus imóveis, por meio de alteração do contrato social.

Permanecemos à disposição para informações e/ou esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.

Atenciosamente.

TRUST Gestão Patrimonial