



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

Processo nº SIP 46197/2019

SOLUÇÃO DE CONSULTA GAB/SMF Nº 02, DE 13 DE MARÇO DE 2020

ITBI. Incidência de ITBI em permuta, cessão de direitos sobre imóvel e mandato em causa própria. Incidência de ITBI sobre cessão de promessa de venda ou transferência de promessa de cessão, relativa a imóveis, quando se tenha atribuído ao promitente comprador ou ao promitente cessionário o direito de indicar terceiro para receber a escritura decorrente da promessa. Anuente cedente.

O **SECRETARIO MUNICIPAL DE FAZENDA**, no uso de suas atribuições legais, conferidas pela Lei 7.303/1997 e alterações, em especial nos artigos 313 e 318, e em conformidade com o exposto nos autos de processo administrativo,

ESCLARECE:

1. Trata-se de consulta tributária, apresentada nos moldes dos Artigos 312 a 320 da Lei Municipal nº 7.303/97 e alterações – Código Tributário do Município de Londrina – CTML, em que o consulente questiona regularidade na cobrança de Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, aduzindo:

- que no dia 01/12/2017 efetuaram a venda de uma CASA para os Srs. “A” e “B”, pelo valor de R\$ XXX.000,00, tendo sido pago 59,211% representado em dinheiro, e 40,789% representado pelo APARTAMENTO “T”;
- que diante da perspectiva de negociar o apartamento “T” recebido, foi consultado um Tabelionato de Notas e um contador, para esclarecer se haveria necessidade de transferir o imóvel para seus nomes, uma vez que ele seria utilizado para aquisição de outro de maior dimensão;
- que receberam resposta e orientação que não haveria necessidade de promover a transferência da propriedade, bastando que o proprietário assinasse uma procuração conferindo amplos poderes para a sua negociação, o que foi feito;
- que deveriam constar na declaração do IRPF os termos da negociação, especificando o recebimento do apartamento como parte do pagamento, o que foi cumprido;

- que após alguns meses, negociaram com o indivíduo “C” e entregaram, pelo mesmo valor de recebimento, o APTO “T” como parte do pagamento na aquisição do APARTAMENTO “L”;
- que em 24/05/2019, o adquirente “C” procedeu a lavratura da escritura de venda e compra no 9º tabelionato de notas, figurando os consulentes como intervenientes anuentes cedentes;
- que a escritura pública foi levada junto ao 3º Serviço de Registro de Imóveis – 3º RI, quando teria sido exigido o recolhimento de “dupla tributação do ITBI”, através da diligência registral apresentada em anexo;
- que em razão da divergência entre o entendimento do requerente, de que é devido somente o recolhimento sobre a única transmissão de propriedade, e entendimento exarado pelo 3º RI, seja a questão dirimida pelo órgão tributante;
- que o entendimento do requerente é também entendimento dos Tabelionatos em geral e dos demais Registros de Imóveis desta Comarca, e que conforme informação de outros os tabelionatos também seria o entendimento da Prefeitura de Londrina;
- que causa perplexidade o fato de somente o 3º RI promover a cobrança do ITBI em duplicidade em casos dessa natureza, enquanto os demais Cartórios de Registro de Imóveis dispensam a mesma cobrança por entender que ocorreu um único fato gerador da aludida tributação;
- que a dispensa por parte dos demais cartórios de registros de imóveis não decorre de mera benevolência, mas sim, por firmarem entendimento abalizado com o que dispõe o ordenamento jurídico vigente e que também seria o mesmo da PML;
- que a disparidade de entendimento dos demais registros de imóveis e do 3º RI é pública e notória, visto que na lavratura da escritura os requerentes foram alertados sobre tal divergência, pelo qual a consulta já estava preparada para uniformizar a tributação nesses casos;
- que a consulta busca o posicionamento do órgão tributante, visando cientificar o 3º RI, acerca da cobrança abusiva que vem promovendo para o registro de escrituras de transmissão de imóveis, bem como a dispensa da dupla tributação em casos desta natureza;

RESPOSTA:

2. A operação de permuta, ainda que não formalizada no registro de imóveis, é fato gerador do ITBI, por enquadrar-se nas hipóteses de incidência estabelecidas no Artigo 180, inciso I, II, III, VIII, e XXIII do CTML.

3. A situação apresentada demonstra a ocorrência de dois fatos geradores distintos. O primeiro é a operação de recebimento do imóvel, pelo consulente, como parte do pagamento em operação de compra e venda (Art. 180, incisos III, VII e XXIII do CTML). O segundo é a permuta ou transmissão, por meio da venda daquele imóvel a terceiro, pelo consulente (Art. 180, I e III, do CTML). Dessa forma, não há que se falar em bitributação.

4. Está correta a postura do Cartório Registrador de Imóveis em exigir a apresentação da quitação fiscal, nos termos dos arts. 184, § 3º e 283 do CTML.

5. Fica o consulente notificado da obrigatoriedade de pagamento do ITBI nas operações relatadas, conforme exigência registral.

Londrina, 13 de Março de 2020.

JOÃO CARLOS BARBOSA PEREZ

Secretário Municipal de Fazenda



Documento assinado eletronicamente por **João Carlos Barbosa Perez, Secretário(a) Municipal de Fazenda**, em 18/03/2020, às 16:59, conforme horário oficial de Brasília, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2 de 24/08/2001 e o Decreto Municipal nº 1.525 de 15/12/2017.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.londrina.pr.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **3521738** e o código CRC **D4E33D46**.

Referência: Processo nº 19.006.036480/2020-77

SEI nº 3521738