

DECRETO Nº 9.795, DE 14 DE SETEMBRO DE 2012.

Aprova o Regulamento Do Imposto de Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis – ITIV.

A PREFEITA DO MUNICÍPIO DE NATAL, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelos Art. 12, 14, 56 e 185 da Lei 3.882, de 11 de dezembro de 1989,

DECRETA:

Art. 1º. Fica aprovado o Regulamento do Imposto de Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis - ITIV nos termos do anexo único, integrante deste Decreto.

Art. 2º. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Palácio Felipe Camarão, em Natal, 14 de setembro de 2012.

Micarla de Sousa
Prefeita

Anexo Único a que se refere o artigo 1º do Decreto nº 9.795, de 14 de setembro de 2012

Regulamento do Imposto de Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis - ITIV

Do Fato Gerador

Art. 1º. O Imposto sobre Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis - ITIV, por ato oneroso, tem como fato gerador:

I - a transmissão, a qualquer título, da propriedade ou do domínio útil de bens imóveis, por natureza ou acessão física;

II - a transmissão, a qualquer título, de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia;

III - a cessão de direitos relativos às transmissões referidas nos incisos anteriores.

Art. 2º. O imposto não incide sobre a transmissão de bens ou direitos, quando:

I - decorrente de incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica, em realização de capital nela subscrito;

II - decorrente de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica.

§ 1º. O disposto neste artigo não se aplica quando a pessoa jurídica adquirente tiver, como atividade preponderante, a compra e venda de bens imóveis e seus direitos reais, a locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil.

§ 2º. Considera-se caracterizada a atividade preponderante quando mais de cinquenta por cento (50%) da receita operacional da pessoa jurídica adquirente, nos vinte e quatro (24) meses anteriores ou posteriores a aquisição, decorrer das transações mencionadas no parágrafo anterior.

§ 3º. Se a pessoa jurídica adquirente iniciar suas atividades após a aquisição, ou menos de vinte e quatro (24) meses dessa, apura-se a preponderância referida no parágrafo anterior levando-se em conta os trinta e seis (36) meses seguintes à data da aquisição.

§ 4º. Verificada a preponderância referida no § 1º, o imposto é devido, nos termos da lei vigente à data da aquisição, calculado sobre o bem ou direito, naquela data, corrigida a expressão monetária real da base de cálculo para o dia do efetivo pagamento do crédito tributário, e sobre ele incidentes os acréscimos e penalidades legais.

Da Base de Cálculo

Art. 3º. A base de cálculo do imposto é o valor do mercado do bem ou dos direitos transmitidos ou cedidos, apurados no momento da transmissão ou cessão, desde que este valor, não seja inferior ao consignado pela Secretaria Municipal de Tributação para obtenção do valor do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU.

Parágrafo único. O Imposto sobre Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis - ITIV não incidirá sobre a construção, ou parte dela, realizada, inequivocamente, pelo promitente comprador, mas sobre o valor do que tiver sido construído antes da promessa de venda.

Art. 4º. A base de cálculo do imposto, nos casos de arrematação em hasta pública é o valor da arrematação, atualizado, anualmente, com base no IPCA-E, apurado pelo IBGE, de conformidade com o Artigo 172 da Lei 3.882/89, desde que não seja inferior ao consignado para a obtenção do valor do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana IPTU, no momento da transmissão.

Do Contribuinte

Art. 5º. O contribuinte do imposto é o adquirente, o cessionário ou os permutantes do bem ou direitos transmitidos.

Art. 6º. Responde solidariamente pelo pagamento do imposto:

I - o transmitente;

II - o cedente;

III - o tabelião, escrivão, oficiais de registro de imóveis e demais serventuários de ofício, relativamente aos atos por eles, ou perante eles praticados, em razão de seu ofício ou pelas omissões de sua responsabilidade.

Da Alíquota e do Recolhimento

Art. 7º. A alíquota do imposto é de três por cento (3%) sobre sua base de cálculo.

Da Isenção

Art. 8º. É isenta do imposto a primeira transmissão de habitação popular destinada à residência do adquirente de baixa renda, desde que outra não possua em seu nome ou no do cônjuge.

Parágrafo único. Para os fins deste artigo entende-se, como popular, a habitação residencial unifamiliar de até cinquenta metros quadrados (50 m²) de área construída encravada em terreno de até duzentos e cinquenta metros quadrados (250 m²) de área total.

Das Obrigações dos Serventuário de Ofício

Art. 9º. Relativamente aos tabeliães, escrivães e demais serventuários de ofício, são obrigações:

I - não praticar qualquer ato que importe em transmissão de bem ou direito sujeito ao imposto, sem a devida verificação da certidão de quitação do ITIV e Laudêmio;

II - facultar a qualquer agente da Fazenda Municipal o exame, em cartório, de livros, registros e outros documentos relacionados com o imposto, assim como fornecer, gratuitamente, certidões que lhes forem solicitadas para fins de fiscalização;

III - transcrever nos casos de isenção, imunidade ou não incidência, a certidão do ato que a reconhecer, passada pela autoridade competente da Fazenda Municipal.

IV - informar os atos de registro em até 2 (dois) dias após a sua efetivação.

Do Procedimento para Apuração da Base de Cálculo do Imposto

Art. 10. Os tabeliães, escrivães, demais serventuários de ofício e seus prepostos são os responsáveis pela abertura do processo de transmissão de imóvel que será efetuado por meio eletrônico.

§ 1º. Os notários, oficiais de Registro de Imóveis e seus prepostos entregarão aos contribuintes do imposto um recibo de acompanhamento do processo.

§ 2º. O Recibo de acompanhamento fornecido pelos notários, oficiais de Registro de Imóveis e seus prepostos constará identificação individual que será utilizada para acompanhamento do processo através da internet.

§ 3º. Os processos que por ventura necessitem de documentação adicional deverão protocolar abertura de processo na Secretaria Municipal de Tributação – SEMUT utilizando formulário próprio.

Do Lançamento do Imposto

Art. 11. A determinação da base de cálculo do Imposto sobre a Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis – ITIV pela Secretaria Municipal de Tributação – SEMUT, através do Setor de Fiscalização Imobiliária – SEFIM, deverá ser feita a partir das seguintes informações:

I – valor venal do imóvel utilizado para lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, constante do Cadastro Imobiliário de Contribuintes;

II – características construtivas e localização do imóvel;

III – condições de acabamento e conservação da construção;

IV – valor de mercado das operações sujeitas ao ITIV de imóveis com localização e características semelhantes, constante do Banco de Dados da SEMUT;

V – preços praticados pelo mercado e divulgados pelos órgãos de imprensa;

VI – valor de avaliação do imóvel fornecido por instituição financeira que destinou recursos para a aquisição do mesmo;

VII – Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²) divulgado mensalmente pelo SINDUSCON/RN – Sindicato da Indústria da Construção Civil do Rio Grande do Norte;

VIII – declaração ou esclarecimento prestado pelo contribuinte.

§ 1º. A determinação da base de cálculo do Imposto sobre a Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis – ITIV é de competência dos Auditores do Tesouro Municipal lotados no Setor de Fiscalização Imobiliária – SEFIM.

§ 2º. Os Auditores arbitrarão o valor da base de cálculo do ITIV a partir das informações do imóvel disponíveis na forma do caput, tomadas em conjunto ou isoladamente, assim como através de vistoria in loco, caso necessário.

§ 3º. O Setor de Fiscalização Imobiliária – SEFIM tem o prazo máximo de 10 (dez) dias úteis para determinação da base de cálculo de que trata este artigo e a expedição do documento de arrecadação do ITIV e Laudêmio, contados da entrada no Protocolo Geral da SEMUT do competente documento expedido por Ofício de Notas ou do processo virtual, através do Ofício de Notas credenciado, conforme o caso. Se o processo tiver pendência, o prazo referido será suspenso, iniciando a sua contagem no dia seguinte após a retirada da pendência.

§ 4º. O valor da base de cálculo do ITIV terá validade de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da avaliação. Expirado este prazo, deverá ser solicitado novo processo.

Art. 12. A SEMUT poderá determinar o valor da base de cálculo de forma global, cuja análise

recairá sobre todas as regiões do Município, separada e gradativamente. Para isso fica constituída Comissão para atualizar e revisar periodicamente os valores arbitrados pela SEMUT na determinação das bases de cálculo das operações sujeitas a incidência do ITIV e Laudêmio, tendo sua ordem e programação instituída a critério da Comissão.

§ 1º. Os valores deverão ser revistos considerando, dentre outros, os seguintes critérios que passarão a servir de referência para determinação da base de cálculo do ITIV pela Secretaria Municipal de Tributação – SEMUT:

- I – valores de metro quadrado de terreno por face de quadra;
- II - valores de metro quadrado de terreno por bairro;
- III - valores de metro quadrado de terreno por zona homogênea;
- IV – valores de metro quadrado de construção por tipo de imóvel;
- V – valores de metro quadrado de construção por utilização do imóvel;
- VI - valores de metro quadrado de construção por padrão de qualidade;
- VII – método de depreciação por idade e estado de conservação do imóvel.

§ 2º. A Comissão instituída será composta pelas seguintes entidades locais:

- I – SEMUT - Secretaria Municipal de Tributação;
- II – CREA – Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia;
- III – CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis;
- IV – SINDUSCON - Sindicato da Indústria da Construção Civil;
- V – Setores de engenharia ou de avaliação imobiliária de instituições financeiras que destinem recursos para a aquisição de imóveis em Natal.

§ 3º. A Comissão não terá caráter remuneratório e será composta por 4 (quatro) membros da SEMUT, indicados pelo Secretário Municipal de Tributação, e 4 (quatro) membros das entidades citadas no parágrafo anterior, conforme determinação regulamentar.

§ 4º. A indicação da presidência da Comissão será feita pelo Secretário Municipal de Tributação que, a seu critério, poderá indicar qualquer dos membros representantes da SEMUT.

§ 5º. Competirá à Presidência da Comissão:

- I – indicar as áreas de estudo;
- II – fixar calendário anual de reuniões ordinárias;
- III – criar grupos de estudos;
- IV - convocação para as reuniões.

§ 6º. A comissão poderá se reunir mediante o pedido de convocação de, no mínimo, 2 (dois) representantes das entidades que a compõem, sempre que necessário, e deverá se reunir mensalmente de forma ordinária.

Art. 13. O imposto será lançado após a ciência do valor da base de cálculo apurada.

Parágrafo único. A ciência será dada pela internet utilizando o formulário fornecido a que se refere o §1º do art. 10.

Art. 14. O imposto será lançado em parcela única com desconto de dez por cento (10%), se recolhido até o décimo dia da data da ciência, ou em até 10 parcelas iguais, com a primeira parcela vencendo em 10 dias da data da ciência e as demais vincendas a cada 30 (trinta) dias dos meses subsequentes.

§ 1º. As parcelas não poderão ser inferior a R\$ 100,00 (cem reais).

§ 2º. O lançamento do laudêmio, no caso de imóveis foreiros, seguirão a mesma regra do lançamento do imposto, excetuando-se o que diz respeito ao desconto.

Art. 15. A certidão de quitação do Imposto de Transmissão Inter Vivos - ITIV e Laudêmio é o documento que comprova a regularidade em relação ao ITIV.

§ 1º. A certidão de quitação do Imposto de Transmissão Inter Vivos - ITIV e Laudêmio só poderá ser emitida após a quitação total do imposto.

§ 2º. A certidão de quitação do Imposto de Transmissão Inter Vivos - ITIV e Laudêmio terá sua

autenticidade verificada na internet através de código da validação.

Da Reclamação Contra o Lançamento

Art. 16. Caso não concorde com a base de cálculo apurada para o imóvel em questão, o contribuinte poderá formular pedido de reconsideração direcionado ao Diretor do Departamento de Receita Imobiliária, informando os dados da transação e os fundamentos do pedido, na forma estabelecida pela Secretaria Municipal de Tributação, que poderá, inclusive, viabilizar a formulação do pedido por meio eletrônico. O Diretor do Departamento de Receita Imobiliária analisará o caso e se pronunciará em 15 (quinze) dias acerca da procedência do pedido.

Parágrafo único. Caso o Diretor do Departamento não acate o pedido de reconsideração, o contribuinte poderá entrar com o pedido de reclamação contra lançamento.