

LEI MUNICIPAL Nº 1.567/2019

Altera o TÍTULO IV, do Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis, da Lei Municipal nº. 1.170/2006, Código Tributário do Município de Rio Preto.

A Câmara Municipal de Rio Preto, Estado de Minas Gerais, aprova e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º. – O TÍTULO IV, DO IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS, da Lei Municipal nº 1.170/06, passa a vigorar com a seguinte redação:

TÍTULO V ***DO IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO INTER VIVOS*** ***DE BENS IMÓVEIS E DE DIREITOS A ELES RELATIVOS***

CAPÍTULO I ***DO FATO GERADOR***

Art. 182. O Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis, “inter vivos”, 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 por acessão física, conforme definido no Código Civil;*
- II - a transmissão, a qualquer título de direitos reais sobre imóveis, exceto os direitos reais de garantia;*
- III - a cessão de direitos relativos às transmissões referidas nos incisos anteriores.*
- IV - o registro do contrato particular de compra e venda no Cartório de Registro de Imóveis.*

Art. 183. A incidência do imposto alcança as seguintes transferências imobiliárias:

- I – compra e venda, pura ou condicional, e atos equivalentes;*
- II – dação em pagamento;*
- III – permuta;*
- IV – arrematação ou adjudicação em leilão, hasta pública ou praça;*
- V – incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica, ressalvados os casos previstos nos incisos III e IV do artigo 184;*
- VI – transferência do patrimônio de pessoa jurídica para o de qualquer um de seus sócios, acionistas ou respectivos sucessores;*
- VII – tornas ou reposições que ocorreram;*

a) nas partilhas efetuadas em virtude de dissolução da sociedade conjugal ou morte, quando o cônjuge ou herdeiros receber, dos imóveis situados no município, quota-parte cujo valor seja maior do que o da parcela que lhe caberia na totalidade desses imóveis;

b) nas divisões para extinção de condomínio de imóvel, quando for recebida, por qualquer condômino, quota-parte material cujo valor seja maior do que o de sua quota-parte ideal;

VIII – concessão real de uso;

IX – usufruto;

X – direito de superfície;

XI – mandato em causa própria e seus substabelecimentos quando o instrumento contiver os requisitos essenciais à compra e venda;

XII – instituições de fideicomisso;

XIII – enfiteuse e subenfiteuse;

XIV – rendas expressamente constituída sobre imóvel;

XV – concessão real de uso;

XVI – cessão de direitos de usufruto;

XVII – cessão de direitos à usucapião;

XVIII – cessão de direitos do arrematante ou adjudicante, depois de assinado o auto de arrematação ou adjudicação;

XIX – cessão de promessa de venda ou cessão de promessa de cessão;

XX – qualquer outro ato judicial ou extrajudicial “inter vivos”, não especificado neste artigo, que importe ou se resolva em transmissão, a título oneroso, de bens imóveis por natureza ou acessão física, ou de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia;

§ 1º. O imposto é devido quando o imóvel transmitido ou sobre que versam os direitos transmitidos ou cedidos, esteja em território do Município, mesmo que a mutação patrimonial decorra de contrato fora dele.

§ 2º. Será devido novo imposto:

I – quando o vendedor exercer o direito de prelação;

II – no pacto de melhor comprador;

III – na retrocessão;

IV – na retrovenda.

§ 3º. Equipara-se ao contrato de compra e venda, para efeitos fiscais:

I – a permuta de bens imóveis por bens e direitos de outra natureza;

II – a permuta de bens imóveis por outros quaisquer bens situados fora do território do município;

III – a transação em que seja reconhecido direito que implique transmissão de imóvel ou de direitos a ele relativos.

§ 4º. O imposto de transmissão será cobrado por transferência de imóveis que se estenda além dos limites do Município, será proporcionalmente dividido entre os municípios sobre os quais se situa em razão da extensão da área situada em cada um deles.

§ 5º. Na hipótese do inciso VII do caput deste artigo, a verificação da ocorrência do fato gerador do ITBI levará em conta cada imóvel individualmente considerado, e não o valor total do patrimônio envolvido na partilha.

CAPÍTULO II DAS IMUNIDADES

Art. 184. A transmissão de bens imóveis ou direitos a eles relativos é imune ao ITBI quando:

I – o adquirente for a União, os Estados, o Distrito Federal, os Municípios e respectivas autarquias;

II – o adquirente for partido político, inclusive suas fundações, templo de qualquer culto, das entidades sindicais dos trabalhadores, das instituições de educação e de assistência social, para atendimento de suas finalidades essenciais ou delas decorrentes;

III – efetuada para a sua incorporação ou patrimônio de pessoa jurídica, em realização de capital;

IV – decorrente de fusão, cisão, incorporação ou extinção de pessoa jurídica;

V – decorrente de desapropriação para fins de reforma agrária.

§ 1º. O disposto nos incisos III e IV deste artigo não se aplica quando a pessoa jurídica adquirente tenha como atividade preponderante a compra e venda desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil.

§ 2º Considera-se caracterizada a atividade preponderante referida no parágrafo anterior, quando mais de 50% (cinquenta por cento) da receita operacional da pessoa jurídica adquirente, nos 2 (dois) anos anteriores e nos 2 (dois) anos subsequentes à aquisição, decorrer de vendas, administração, ou cessão de direitos à aquisição de imóveis.

§ 3º Se a pessoa jurídica adquirente iniciar suas atividades após a aquisição, ou menos de 2 (dois) anos antes dela, apurar-se-á a preponderância referida no parágrafo anterior levando em conta os 3 (três) primeiros anos seguintes à data da aquisição.

§ 4º Verificada a preponderância a que se referem os parágrafos anteriores, tornar-se-á devido o imposto nos termos da lei vigente à data da aquisição e sobre o valor atualizado do imóvel ou dos direitos sobre eles nessa data.

CAPÍTULO III DAS ISENÇÕES

Art. 185. São isentos do imposto:

I – a extinção do usufruto, quando o seu instituidor tenha continuado dono da sua propriedade;

II – a transmissão dos bens ao cônjuge, em virtude da comunicação decorrente do regime de bens do casamento;

III – a indenização de benfeitorias pelo proprietário ao locatário, consideradas aquelas de acordo com a lei civil;

IV – a transmissão decorrente de execução de planos de habitação para população de baixa renda, patrocinado ou executado por órgãos públicos ou seus agentes;

V – a transmissão, a qualquer título, efetuada pelo Município como incentivo ao seu programa de industrialização.

CAPÍTULO IV DO CONTRIBUINTE E DO RESPONSÁVEL

Art. 186. O imposto é devido pelo adquirente ou cessionário do bem imóvel ou do direito a ele relativo.

Parágrafo único. O alienante ou o cedente do bem imóvel ou do direito a ele relativo responderá solidariamente pelo pagamento do crédito tributário, quando ficar demonstrada a omissão ou inexatidão na sua declaração relativa a elementos que possam influir no cálculo do imposto.

Art. 187. Nas transações que se efetuarem sem o pagamento do imposto devido, ficam solidariamente responsáveis, por esse pagamento, o transmitente e o cedente conforme o caso.

CAPÍTULO V DA BASE DE CÁLCULO

Art. 188. A base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos, constantes da Tabela III A anexa.

§ 1º. Na arrematação judicial e extrajudicial, na adjudicação e na remição de bem imóvel, a base de cálculo do imposto será o valor pelo qual o bem foi arrematado, adjudicado ou remido.

§ 2º. No usufruto, a base de cálculo será 70% (setenta por cento) do valor de mercado bem imóvel.

§ 3º. A impugnação do valor fixado como base de cálculo do imposto será endereçada à repartição municipal que efetuar o cálculo, acompanhada de laudo técnico de avaliação do imóvel ou direito transmitido.

CAPÍTULO VI DAS ALÍQUOTAS

Art. 189. O imposto será calculado aplicando-se sobre o valor estabelecido como base de cálculo a alíquota de 2% (dois por cento).

§ 1º. Sobre a base de cálculo relativa às transmissões compreendidas no sistema financeiro da habitação, em relação à parcela financiada, será aplicada a alíquota de 0,5 % (meio por cento).

§ 2º. Aos imóveis em precário estado de conservação e aos terrenos irregulares, inservíveis à produção, será aplicada a alíquota de 1,5% (um e meio por cento), desde que devidamente comprovada a condição.

CAPÍTULO VII DO PAGAMENTO

Art. 190. O recolhimento do ITBI deverá ser efetuado na data da transmissão.

Art. 191. Optando-se pela antecipação, tomar-se-á por base o valor do imóvel na data em que for efetuada a antecipação, ficando o contribuinte exonerado do

pagamento do imposto sobre o acréscimo de valor, verificado no momento da escritura definitiva.

§ 1º Verificada a redução do valor, não se restituirá à diferença do imposto correspondente.

§ 2º Quando o contribuinte optar pela antecipação do pagamento, a guia emitida pelo órgão competente da Prefeitura Municipal, terá validade de 5 (cinco) dias úteis a partir da data de sua emissão.

Art. 192. Não se restituirá o imposto pago àquele que venha perder o imóvel, em virtude de pacto de retrovenda, melhor comprador, retrocessão ou cláusula de preferência.

Art. 193. A superveniência de anulação judicial da transmissão imobiliária não implicará na restituição do ITBI recolhido.

Art. 194. A guia para pagamento do imposto será emitida pelo órgão competente da Prefeitura Municipal, ou externamente, na forma do regulamento.

CAPÍTULO VIII DAS OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS

Art. 195. Os Cartórios situados no Município de Rio Preto remeterão ao órgão competente da Prefeitura Municipal, conforme o prazo definido através de regulamento, Mapa Mensal de Registro de Atos e Termos Lavrados - MRA, relação completa, em forma de mapa, de todos os atos e termos lavrados, registrados, inscritos e averbados no mês anterior, relativos a imóveis e direitos a eles relativos, na forma disciplinada em decreto.

Art. 196. O contribuinte fica obrigado a apresentar, no órgão competente da Prefeitura Municipal, cópia da escritura ou do contrato particular de compra e venda devidamente registrado, no prazo definido através de regulamento, a contar da data da prática do ato notarial ou de registro.

Art. 196 A. Os tabeliães não poderão lavrar instrumentos, escriturar ou averbar termos judiciais sem que os tributos devidos tenham sido pagos com vistas à guia de recolhimento devidamente quitada e o croqui averbado pelo órgão municipal competente.

CAPÍTULO IX DAS PENALIDADES

Art. 196 B. O não cumprimento do disposto no art. 195 e 196 sujeitará o titular do Cartório de Registro Imobiliário à multa de 10 (dez) UFMRP por declaração não apresentada, atualizada anualmente pelo índice oficial adotado pela Prefeitura Municipal.

Art. 196 C. O não cumprimento do disposto no art. 196 sujeitará o contribuinte à multa de 05 (cinco) UFMRP, atualizada anualmente pelo índice oficial adotado pela Prefeitura Municipal.

Art. 196 D. A falta de pagamento do Imposto, constituído através de lançamento de ofício, no todo ou em parte, nos prazos legais, sujeitará o infrator à multa de 50% (cinquenta por cento) do valor do imposto devido, atualizado monetariamente, mais juros de mora de 1% ao mês ou fração, sem prejuízo da sua exigibilidade.

Parágrafo único. Antes do início da ação fiscal, será acrescido ao pagamento efetuado fora do prazo legal os encargos previstos neste Código.

Art. 196 E. A comprovação de dolo na omissão ou inexatidão de declaração relativa a elementos que possam influir no cálculo do imposto, sujeitará os contribuintes e responsáveis à multa de 100% (cem por cento) do valor do imposto devido, sem prejuízo do disposto no parágrafo único do art. 196 C.

Parágrafo único. Igual multa será aplicada a qualquer pessoa que intervenha no negócio jurídico ou declaração e seja conivente ou auxiliar na inexatidão ou omissão praticada.

Art. 196 F. A aplicação das penalidades previstas nesta seção não exonera o contribuinte ou responsável do pagamento do Imposto, atualizado monetariamente e acrescidos de juros de mora.

Art. 2º - Esta Lei entrará em vigor em noventa dias após sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Rio Preto/MG, 28 de agosto de 2019.

Inácio de Loyola Machado Ferreira
Prefeito Municipal