



MUNICÍPIO DE JACAREZINHO

Estado do Paraná

Rua Cel. Batista, 335 – Centro – Fone/Fax: (43) 3911-3000 - CEP: 86.400-000

CNPJ: 76.966.860/0001-46 - www.jacarezinho.pr.gov.br

Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI

O que é o ITBI?

ITBI é a sigla de Imposto de Transmissão de Bens Imóveis. Esse é um tributo municipal que incide sobre transações imobiliárias, quando um imóvel é transferido para um novo morador. No entanto, esse imposto não é cobrado em todos os casos de transmissão de imóveis. Assim sendo, em casos de transmissão de herança, doação ou quando a propriedade é adquirida por uma pessoa jurídica há isenção do imposto. Desse modo, para que se formalize o processo de compra e venda de um imóvel, salvo os casos acima citados, é obrigatório o pagamento desse imposto para que o novo proprietário tenha toda a documentação liberada. **Quem deve ser o responsável pelo pagamento do imposto?**

Normalmente quem faz o pagamento do ITBI é o comprador do imóvel, visto que o pagamento é feito somente após o fechamento do negócio. Porém, se for vantajoso para o vendedor, ele pode se responsabilizar pelo pagamento. Por se tratar de um imposto de competência municipal o seu pagamento varia de acordo com a legislação de cada município. Em alguns casos é pago depois da lavratura da escritura pública, já em outros é pago depois do registro da escritura.

Como calcular o ITBI?

O cálculo do ITBI é baseado em cima do valor do imóvel. A alíquota Jacarezinho é de 2%, incidindo sobre a base de cálculo da transação. A base é considerada sobre o maior dentre dois valores, sendo eles:

- Valor da transferência – Estabelecido durante a negociação;
- Valor venal de referência – É o valor que está contido na guia do carnê do IPTU.

Além disso, o cálculo também pode variar se o imóvel for adquirido por compra direta ou por financiamento bancário.

Cálculo em compra direta

Para calcular o imposto por compra direta é bastante simples. Basta ter em mãos a base de cálculo, sendo ela ou o valor da transferência ou o valor venal de referência, e aplicar a alíquota vigente do município. Por exemplo, se um determinado imóvel estiver sendo vendido pelo valor de R\$ 200 mil na cidade de Jacarezinho, onde a alíquota é de 2%. Nesse caso basta, entretanto, aplicar a seguinte equação:

- Valor do ITBI = $(R\$ 200.000,00 * 2) / 100 = R\$ 4.000,00$

Esse é o valor que deve ser pago ao município nesta transação. Lembrando que isso vale somente para compra direta.



MUNICÍPIO DE JACAREZINHO

Estado do Paraná

Rua Cel. Batista, 335 – Centro – Fone/Fax: (43) 3911-3000 - CEP: 86.400-000

CNPJ: 76.966.860/0001-46 - www.jacarezinho.pr.gov.br

Cálculo em compra com financiamento

Para imóveis financiados o cálculo do ITBI é um pouco diferente. É incidida uma alíquota de 0,5% sobre o valor financiado e 2% sobre o valor restante. Considerando um imóvel no valor de R\$ 100 mil, supondo que o valor financiado seja de 80%, ou seja, R\$ 80 mil, o cálculo seria o seguinte.

- Valor do ITBI = $((80.000 * 0,5) / 100) + ((20.000 * 2) / 100)$
- Valor do ITBI = R\$ 400,00 + R\$ 400,00 □ ITBI = R\$ 800,00

Ao se comparar com o cálculo anterior é possível, contudo, notar que quando parte do imóvel é financiado há uma redução no valor cobrado do imposto.

Existe possibilidade de isenção do ITBI?

Isso varia de município para município, sendo que imóveis oferecidos pelo programa Minha Casa, Minha Vida, ou Sistema Financeiro de Habitação, podem chegar até a ter isenção total do ITBI em algumas cidades, dependendo do programa. Outro caso, no entanto, é se o imóvel for o primeiro adquirido por uma pessoa física, valendo menos que o valor máximo estabelecido por uma prefeitura. Também pode ocorrer isenção em caso de fusão de empresas ou incorporação de patrimônio de uma pessoa jurídica em troca de ações.

[CLIQUE AQUI PARA BAIXAR O MODELO DE REQUERIMENTO](#)