LEI COMPLEMENTAR N° 051, DE 29 DE DEZEMBRO DE 2009.

INSTITUI O IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO "INTER-VIVOS", POR ATO ONEROSO, DE BENS IMÓVEIS E DE DIREITOS REAIS A ELES RELATIVOS (ITBI) E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS. (Alterada pela Lei Complementar nº 54/2010)

CELSO BASSANI BARBOSA, Prefeito Municipal de Xangri-Lá/RS, **FAÇO SABER** que a Câmara de Vereadores aprovou e **EU**, em cumprimento ao Art. 61, IV da Lei Orgânica do Município, sanciono e promulgo a seguinte LEI COMPLEMENTAR:

Art. 1º - Fica instituído no Elenco Tributário Municipal o Imposto sobre a transmissão "intervivos", por ato oneroso, de bens imóveis e de direitos reais a eles relativos.

Da Incidência

Art. 2º - O Imposto sobre a transmissão "inter-vivos", por ato oneroso, de bens imóveis e de direitos reais a eles relativos tem como fato gerador:

I - a transmissão "inter-vivos", a qualquer título, por ato oneroso, da propriedade ou do domínio útil de bens imóveis por natureza ou acessão física, como definidos na lei civil;

II - a transmissão "inter-vivos", a qualquer título, por ato oneroso, de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia;

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

Art. 3º - Considera-se ocorrido o fato gerador:

I – na transmissão de bens imóveis ou na cessão de direitos reais a eles relativos, que se formalizar por escritura pública, na data de sua lavratura;

II – na transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoas jurídicas em realização de capital e na transmissão de bens ou direitos decorrentes de fusão, incorporação, cisão
ou extinção de pessoa jurídica, na data da formalização do título hábil a operar a transmissão;

III – nas transmissões de bens imóveis ou de direitos reais a eles relativos, não referidos nos incisos anteriores, na data do registro do ato no ofício competente.

§ 1º - Na dissolução da sociedade conjugal, excesso de meação, para fins do imposto, é valor em bens imóveis, incluído no quinhão de um dos cônjuges, que ultrapasse 50% do total partilhável.

§ 2º - Na cessão de direitos hereditários formalizada no curso do inventário, para fins de cálculo do imposto, a base de cálculo será o valor dos bens imóveis que ultrapassar o respectivo quinhão.

§ 3º - No total partilhável e no quinhão, mencionados nos parágrafos anteriores, serão considerados apenas os bens imóveis.

§ 4º - Havendo oferecimento de embargo, nos casos previstos nos incisos I e VI, considera-se ocorrido o fato gerador na data em que transitar em julgado a sentença que os tenha rejeitado.

Art. 4º - Consideram-se bens imóveis para os fins do imposto:

I – O solo com sua superfície, os seus acessórios e adjacências naturais, compreendendo as árvores e os frutos pendentes, o espaço aéreo e o subsolo;

II – Tudo quanto o homem incorporar permanentemente ao solo, como as construções e a semente lançada à terra, de modo que não se possa retirar sem destruição, modificação, fratura ou dano.

LEI COMPLEMENTAR N° 051, DE 29 DE DEZEMBRO DE 2009.

Do Contribuinte

Art. 5º - Contribuinte de imposto é:
I – Nas cessões de direito, o cedente;
II – Na permuta, cada um dos permutantes em relação ao imóvel ou ao direito adquirido;
III – Nas demais transmissões, o adquirente do imóvel ou do direito transmitido.

Da Base de Cálculo

Art. 6º - A base de cálculo do imposto é o valor venal do imóvel objeto da transmissão ou da cessão de direitos reais a ele relativos, no momento da avaliação fiscal.

§1° – Na avaliação fiscal dos bens imóveis ou dos direitos reais a eles relativos, poderão ser considerados, dentre outros elementos, os valores correntes as transações de bens da mesma natureza no mercado imobiliário, valores de cadastro, declaração do contribuinte na guia de imposto, características do imóvel como forma, dimensões, tipo, utilização, localização, estado de conservação, custo unitário de construção, infra-estrutura urbana, e valores das áreas vizinhas ou situadas em zonas economicamente equivalentes.
§2° - A avaliação prevalecerá pelo prazo de 90 (noventa) dias, contados da data em que tiver sido realizada, findos os quais, sem o pagamento do imposto, deverá ser feita nova avaliação.

Art. 7º - São, também, bases de cálculo do imposto:
I – O valor venal do imóvel aforado, na transmissão do domínio útil;
II – O valor venal do imóvel objeto de instituição ou de extinção de usufruto;
III – A avaliação fiscal ou o preço pago, se este for maior, na arrematação e na adjudicação de imóvel.

Art. 8º - Não se inclui na avaliação fiscal do imóvel o valor da construção nele executada pelo adquirente e comprovada mediante exibição dos seguintes documentos:
I – Projeto aprovado e licenciado para a construção;
II – Notas fiscais do material adquirido para a construção;
III – Por quaisquer outros meios de provas idôneas, a critério do Fisco.
Parágrafo Único – A petição de exclusão da construção da avaliação fiscal dar-se-á por meio de requerimento à Fiscalização da Receita Municipal no qual juntar-se-á a documentação necessária para a comprovação.
Art. 9º - Nas transmissões com utilização dos recursos mencionados no inc. I do art. 10 desta Lei Complementar, deverá ser informado:
I – o valor efetivamente financiado;
II – o valor do FGTS utilizado pelo comprador;
III – o valor de avaliação feita pelo agente financiador;
IV – o valor do saldo devedor nas transferências de financiamento;
V – o nome do agente financiador; e
VI – a data da alienação.

Da Alíquota

Art. 10º - A alíquota do imposto é:

I – nos financiamentos imobiliários residenciais, inclusive no consórcio para aquisição de imóvel, concedidos por meio de contrato de financiamento com garantia hipotecária ou por alienação fiduciária, com prazo não inferior a 5 (cinco) anos, que tenham força de escritura pública e desde que o valor da estimativa fiscal do imóvel seja igual ou menor do que o teto estabelecido para os financiamentos no âmbito do SFH:
a) sobre o valor efetivamente financiado: 0,5 % (zero vírgula cinco por cento);
b) sobre o valor restante: 2% (dois por cento).

II – nas demais transmissões: 2% (dois por cento).**(Incluído pela Lei Complementar nº 54/2010).**

§1° - A adjudicação do imóvel pelo credor hipotecário ou a sua arrematação por terceiro estão sujeitas a alíquota de 2% (dois por cento), mesmo que o bem tenha sido adquirido, antes da adjudicação, com financiamento do Sistema Financeiro da Habitação.

§2º - Considera-se como parte financiada, para fins de aplicação da alíquota de 0,5% (meio por cento), o valor do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço liberado para aquisição do imóvel.

Do Pagamento do Imposto

Art. 11 – O pagamento do imposto deverá efetuar-se nos prazos previstos no Art. 13, em Banco credenciado pelo Município ou na Tesouraria da Secretaria Municipal de Administração e Finanças mediante apresentação da guia do imposto, observado o prazo de validade da avaliação fiscal, fixado no parágrafo 2° do Artigo 6° desta lei.

Art. 12 – A Secretaria Municipal de Administração e Finanças instituirá os modelos da guia a que se refere o artigo anterior e expedirá as instruções relativas à sua impressão pelos estabelecimentos gráficos, ao seu preenchimento pelos contribuintes e destinação das suas vias.

Art. 13 – A guia processada em estabelecimento bancário será quitada mediante aposição de carimbo identificador da agência e autenticação mecânica que informe a data, a importância paga, o número da operação e o da caixa recebedora, ou mediante impressão de comprovante de pagamento que informe a data, a importância paga e o número da operação.

Do Prazo do Pagamento

Art. 14 – O Imposto será pago:

I – Na transmissão de bens imóveis ou na cessão de direitos reais a eles relativos, que se formalizar por escritura pública, antes de sua lavratura;

II – Nas demais transmissões de bens imóveis ou de direitos reais a eles relativos, antes do registro do ato no ofício competente;

Art. 15 – Fica facultado o pagamento antecipado do imposto correspondente à extinção do usufruto, quando da alienação do imóvel com reserva daquele direito na pessoa do alienante, ou com a sua concomitante instituição em favor de terceiro.

Parágrafo Único – O pagamento antecipado nos moldes deste artigo elide a exigibilidade do imposto quando da ocorrência do fato gerador da respectiva obrigação tributária.

Art. 16 – Fica prorrogado para o primeiro dia útil subseqüente o término do prazo de pagamento do imposto que recair em dias que não ocorra expediente normal na Prefeitura Municipal e no Banco credenciado.

LEI COMPLEMENTAR N° 051, DE 29 DE DEZEMBRO DE 2009.

DA IMUNIDADE, DA NÃO-INCIDÊNCIA E DA ISENÇÃO

Da Imunidade

Art. 17 - São imunes ao Imposto:

I - a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, inclusive suas autarquias e as fundações instituídas e mantidas pelo Poder Público, no que se refere aos imóveis vinculados às suas finalidades essenciais ou delas decorrentes;

II - templos de qualquer culto;

III - os partidos políticos, inclusive suas fundações, as entidades sindicais dos trabalhadores, as instituições de educação e de assistência social, sem fins lucrativos, observados os requisitos da Lei;

IV - a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoas jurídicas em realização de capital e a transmissão de bens ou direitos decorrentes de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica salvo se, nesses casos, a atividade preponderante do adquirente for a compra e venda desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil.

§ 1º - A imunidade prevista no inciso I não se aplica aos imóveis relacionados com exploração de atividades econômicas regidas pelas normas aplicáveis a empreendimentos privados, ou em que haja contraprestação ou pagamento de preços ou tarifas pelo usuário, nem exonera o promitente comprador da obrigação de pagar o imposto relativo ao bem imóvel.

§ 2º - A imunidade prevista nos incisos II e III, compreende somente os imóveis relacionados com as finalidades essenciais das entidades neles mencionadas.

§ 3º - Considera-se caracterizada a atividade preponderante referida no inciso IV:

a - se mais de 50% da receita operacional da pessoa jurídica adquirente dos bens ou direitos decorrer das transações mencionadas no inciso IV, e

b - se a preponderância ocorrer:

1 - nos dois anos anteriores e nos dois anos subseqüentes à data do título hábil a operar a transmissão, considerando um só período de apuração de quatro anos; ou

2 - nos três primeiros anos seguintes à data da referida transmissão, caso a pessoa jurídica adquirente inicie suas atividades após a data do título hábil a operar a referida transmissão ou a menos de dois anos antes dela, considerando um só período de apuração de três anos.

§ 4º - A pessoa jurídica adquirente de imóveis ou de direitos a eles relativos, nos termos do inciso IV deste artigo, deverá apresentar à Fiscalização da Receita Municipal, demonstrativo de sua receita operacional, no prazo de 60 dias, contados do primeiro dia útil subseqüente ao do término do período que serviu de base para a apuração da preponderância.

§ 5º - Verificada a preponderância referida no inc. IV deste artigo ou não apresentada a documentação prevista no § 4º deste artigo, tornar-se-á devido o imposto, atualizado na forma prevista no § 7º do art. 11 desta Lei Complementar.

§ 6º - O disposto neste artigo não dispensa as entidades nele referidas da prática de atos assecuratórios do cumprimento, por terceiros, das obrigações tributárias decorrentes desta Lei.

§ 7º - A verificação da atividade preponderante referida no inc. IV deste artigo não se aplica à transmissão de bens ou direitos, quando realizada em conjunto com a da totalidade do patrimônio da pessoa jurídica alienante.

Da Não Incidência

Art. 18 – O Imposto não incide:

I – Na transmissão do domínio direto ou da nua-propriedade;

II – Na desincorporação dos bens ou dos direitos anteriormente transmitidos ao patrimônio de pessoa jurídica, em realização de capital, quando reverterem aos primitivos alienantes;

III – Na transmissão ao alienante anterior, em razão do desfazimento da alienação condicional ou com pacto comissório, pelo não cumprimento da condição ou pela falta de pagamento do preço, ou ainda por decisão judicial;

IV – Na retrovenda e na volta dos bens ao domínio do alienante em razão da compra e venda com pacto de melhor comprador;

V – No usucapião;

VI – Na extinção de condomínio, sobre o valor que não exceder ao da quota-parte de cada condômino;

VII – Na transmissão de direitos possessórios;

VIII – Na promessa de compra e venda;

Parágrafo Único - O disposto no inciso II, deste artigo, somente tem aplicação se os primitivos alienantes receberem os mesmos bens ou direitos em pagamento de sua participação, total ou parcial, no capital social da pessoa jurídica.

Da Isenção

Art. 19 – É isenta do pagamento do imposto a primeira aquisição:

I – De terreno, situado em zona urbana ou rural, quando este se destinar à construção da casa própria e cuja avaliação fiscal não ultrapasse a 65 (sessenta e cinco) PTMs;

II – Da casa própria, situada em zona urbana ou rural, cuja avaliação fiscal não seja superior a 320,00 (trezentos e vinte) PTMs;

§1° - Para os efeitos do disposto nos incisos I e II, considera-se:

a) Primeira aquisição: a realizada por pessoa que comprove não ser ela própria, ou o seu cônjuge, proprietário de terreno ou outro imóvel edificado no Município ou fora dele no momento da transmissão ou cessão.

b) Casa própria: o imóvel que se destinar à residência do adquirente, com ânimo definitivo.

§2° - O imposto dispensado nos termos do inciso I deste artigo tornar-se-á devido na data de aquisição do imóvel, se o beneficiário não apresentar à Fiscalização, no prazo de 12 (doze) meses, contados da data de aquisição, prova de licenciamento para construir, fornecida pela Prefeitura Municipal ou, se antes de esgotado o referido prazo, der ao imóvel destinação diversa.

§3° - Para fins do disposto nos incisos I e II deste artigo, a avaliação fiscal será convertida em PTMs, pelo valor desta, na data da avaliação fiscal do imóvel.

§4° - As isenções de que tratam os incisos I e II deste artigo, não abrangem as aquisições de imóveis destinados à recreação, ao lazer ou para veraneio.

Art. 20 - As exonerações tributárias por imunidade, não-incidência e isenção ficam condicionadas ao seu reconhecimento pelo Secretário Municipal de Administração e Finanças.

Parágrafo Único – O disposto neste artigo não se aplica aos reconhecimentos de imunidades da União, Estados, Distrito Federal e Municípios, e às isenções previstas no inciso II do art. 8º desta Lei, os quais ficam dispensados da formação de processo.

Art. 21 – O reconhecimento das situações de imunidade, não incidência e de isenção, não gera direito adquirido, tornando-se devido o imposto respectivo, corrigido monetariamente, desde a data da

transmissão, se apurado que o beneficiado prestou prova falsa ou, quando for o caso, deixou de utilizar para fins que lhe asseguraram o benefício.

Da Restituição

Art. 22 – O valor pago a título de imposto somente poderá ser restituído:

I – Quando não se formalizar o ato ou negócio jurídico que tenha dado causa ao pagamento;

II – Quando for declarada, por decisão judicial passada em julgado, a nulidade do ato ou do negócio jurídico que tenha dado causa ao pagamento;

III – Quando for considerado indevido por decisão administrativa final ou por decisão judicial transitada em julgado;

IV – Quando houver redução da base de cálculo por decisão administrativa final.

Art. 23– A restituição será feita a quem prove ter pagado o valor respectivo.

Das Obrigações de Terceiros

Art. 24 - Não poderão ser lavrados, transcritos, registrados ou averbados, pelos Tabeliães, Escrivães e Oficiais de Registro de Imóveis, os atos e termos de sua competência, sem prova do pagamento do imposto devido, ou do reconhecimento de suas exoneração.

§ 1º - Os tabeliães ou Escrivães farão constar, nos atos e termos que lavrarem, a estimativa fiscal, o valor do imposto, a data do seu pagamento e o número atribuído à guia pela Secretaria Municipal de Administração e Finanças ou, se for ocaso, a identificação do documento comprobatório da exoneração tributária.

§ 2º - Respondem solidariamente pelo pagamento do imposto:

I - o transmitente;

II - o cessionário.

§ 3º - Os Tabeliães e Oficiais de Registro de Imóveis ficam obrigados a apresentar ao órgão fazendário competente, até o último dia útil do mês seguinte, a relação dos imóveis que, no mês anterior, tenham sido objeto de transmissão ou cessão, contendo os elementos descritos em decreto.

§ 4º - Será aplicada multa de 500 (quinhentos) PTMs aos Tabeliães e Oficiais de Registro de Imóveis pelo não-cumprimento ou cumprimento parcial do disposto no parágrafo anterior.

Art. 25 – Não poderão ser lavrados, transcritos, registrados ou averbados, pelos Tabeliães, Escrivães e Oficiais de Registro de Imóveis, aos atos e termos de sua competência, sem prova do pagamento do imposto devido, ou do reconhecimento de sua exoneração.

Parágrafo Único - Os Tabeliães ou os Escrivães farão constar, nos atos que lavrarem, a avaliação fiscal, o valor do imposto, a data de seu pagamento e o número atribuído à guia pela Secretaria Municipal de Administração e Finanças ou, se for o caso, a identificação do documento comprobatório do reconhecimento da imunidade, não incidência e isenção tributária.

Art. 26 - Mediante intimação escrita, são obrigados a prestar à Fiscalização da Receita Municipal todas as informações de que disponham com relação aos bens, negócios ou atividades de terceiros:

I - os Tabeliães, Escrivães e demais serventuários de ofício;

II - os bancos, caixas econômicas e demais instituições financeiras;

III - as empresas de administração de bens;

IV - os corretores, leiloeiros e despachantes oficiais;

V - os inventariantes;

VI - os síndicos, comissários e liquidatários.

Parágrafo Único - As intimações para os fins dos incisos I, V e VI deste artigo, serão encaminhadas por intermédio da autoridade judicial de subordinação direta do intimado.

Da Reclamação e do Recurso

Art. 27 - Discordando da estimativa fiscal, o contribuinte poderá solicitar, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data daquela estimativa, reclamação fundamentada à Fiscalização da Receita Municipal, que procederá a uma reestimativa fiscal.

Art. 28 - Ao discordar da reestimativa fiscal, é facultado ao contribuinte encaminhar, mediante requerimento, recurso à Secretaria Municipal de Administração e Finanças, juntando, às suas expensas, laudo de avaliação elaborado por profissional habilitado.

§ 1º - A Fiscalização da Receita Municipal emitirá parecer fundamentado sobre os critérios adotados para a reestimativa fiscal.

§ 2º - O requerimento e o laudo de avaliação apresentados pelo contribuinte, juntamente com o parecer fundamentado referido no parágrafo anterior, serão encaminhados ao Secretário de Administração e Finanças para julgamento, que para tanto poderá determinar a realização de diligência fixando o prazo para apresentação de laudo de avaliação.

§ 3º - O prazo para apresentação do recurso, acompanhado do laudo de avaliação, será de 30 (trinta) dias, contados da data da ciência da reestimativa fiscal.

Art. 29 – Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL em, 29 de Dezembro de 2009.

CELSO BASSANI BARBOSA.
Prefeito Municipal

Registre-se e Publique-se.

MARCO AURÉLIO DA SILVA PRESTES.
Secretário de Administração e Finanças.