

SEFAZ/SP classifica excedente de permuta como doação, sujeito ao ITCMD

Resposta à Consulta nº 31.158/2025



Recentemente, a SEFAZ/SP manifestou-se pela incidência do ITCMD em operação de permuta de imóveis, considerando que a diferença entre o valor dos bens permutados seria uma doação.

O caso

Incorporadora imobiliária permutou imóveis, **atribuindo-lhes valores diversos do valor venal do IPTU**. O cartório do registro de imóveis exigiu comprovação de recolhimento do ITCMD sobre a diferença entre o **valor venal do IPTU** dos bens permutados, considerada doação.

A posição do Fisco

A SEFAZ/SP manifestou-se pela necessidade de se adotar, para fins de verificação da existência de doação, o valor de mercado dos imóveis (assim considerado seu valor venal). Nessa premissa, havendo diferença entre os valores (de mercado) dos imóveis permutados, estará configurada doação, sujeita ao imposto estadual.

Pontos de atenção

Permutas são operações onerosas, portanto, não sujeitas ao ITCMD, exceto eventual parcela em excesso que se submeterá à incidência do imposto. Presume-se que o valor do bem declarado pelo contribuinte é condizente com seu valor de mercado, **passível de contestação fiscal, mediante processo administrativo próprio** (STJ, Tema Repetitivo 1113).



Nossa equipe está à disposição para esclarecimentos sobre o tema.



contato@rivittidias.com.br



Contribuíram para elaboração desse material:
Hercília Bauer e Mariana Patriota