Leia com atenção porque vai ajudar muito no uso do sistema, já com respostas para as dúvidas mais comuns

INSTRUÇÕES DE PREENCHIMENTO DAS DECLARAÇÕES ELETRÔNICAS DO ITBI

Para o exercício de 2025, a alíquota única de 3% foi substituída pelas seguintes faixas:

- 1%: imóveis novos em primeira transferência;
- 2%: demais casos de transmissão.

A base de cálculo do imposto seguirá as regras previstas no sistema, podendo o valor declarado pelo usuário ser aceito ou não. Assim, determinadas situações poderão exigir lançamento de ofício pela autoridade fazendária.

No preenchimento da DEITBI, é fundamental selecionar corretamente a natureza de transação aplicável, considerando que atualmente existem 12 possibilidades distintas. A opção incorreta poderá resultar em lançamento inadequado do imposto.

As declarações DEITBI poderão assumir os seguintes status operacionais: **EM ELABORAÇÃO**, **GRAVADA**, **ENVIADA AUTOMATICAMENTE**, **ENVIADA E HOMOLOGADA**, **EXPIRADA** e **CANCELADA**.

Recomenda-se a utilização do navegador **Google Chrome**, com limpeza periódica do cache.

Caso o declarante não saiba quais DEITBI já foram realizadas, deverá utilizar a transação “DEITBI – Consultar Declaração Eletrônica”.

O antigo código de natureza **031** foi extinto, sendo substituído pelo código **033**.

A DEITBI passou a ter mais duas naturezas de transação relevantes para uso.

Cod Natureza	Descrição Natureza	Abreviação Natureza	(%) ITBI
003	COMPRA E VENDA DA NUA PROPRIEDADE	CV NUA PROPRIEDADE	30
033	INSTITUICAO DE USUFRUTO A TITULO ONEROSO	INSTIT. DE USUFRUTO	70

A DEITBI se encontra na área restrita do Portal em aba lateral como essa abaixo.



- Consultar Manual DEITBI
- DEITBI - Efetuar Declaração Eletrônica
- DEITBI - Consultar Declaração Eletrônica

- DEITBI – Cancelar Declaração Eletrônica
- Emitir Segunda Via da Guia ITBI
- Emitir Guia de ITBI em Cotas
- Emitir Demonstrativo de Cáculo ITBI
- Emitir Comprovante de Pagamento da 1ª Cota de ITBI
- Emitir Termo de Quitação ITBI

DEITBI – Declaração eletrônica de ITBI.

O ITBI é o imposto incidente sobre a transmissão inter vivos, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis (por natureza ou acessão física) e de direitos reais sobre imóveis urbanos ou rurais.

A DEITBI – Declaração Eletrônica de ITBI – foi criada para substituir e ampliar o recurso anterior, que era limitado a lançamentos de alienação fiduciária. O novo sistema segue o mesmo padrão visual e operacional das declarações eletrônicas de ITCD relativas a divórcio/separação e doação.

Este recurso está localizado na área restrita do site da Receita do Distrito Federal (www.receita.fazenda.df.gov.br), com acesso realizado por certificado digital próprio ou pelo GOV.BR.

A utilização da DEITBI é facultativa, permanecendo disponível a possibilidade de atendimento virtual para este tributo no portal da Receita do DF, sujeitando-se ao lançamento do imposto somente após o exame da autoridade tributária.

Recomenda-se a utilização do navegador Google Chrome, bem como a limpeza periódica de cache, para garantir o pleno funcionamento dos recursos da DEITBI.

Ao realizar sucessivos lançamentos, ao término de cada envio, deve-se clicar em **Nova Declaração** antes de iniciar outro preenchimento. Caso contrário, poderá ocorrer a mensagem de erro “bem já existe” ao adicionar o imóvel na nova DEITBI.

A responsabilidade pelas informações prestadas é do declarante, conforme art. 19 e seguintes do Decreto nº 34.982/2013.

A declaração eletrônica **não** deve ser utilizada como mero simulador. Havendo envio da DEITBI, o sistema gerará lançamento tributário (art. 147 do CTN).

As declarações eletrônicas podem ser iniciadas, gravadas e concluídas posteriormente, respeitando o limite de tempo definido pela SEEC/SEF. Apenas o declarante que iniciou poderá continuá-la.

As declarações iniciadas e gravadas que não forem enviadas poderão expirar em até 30 dias corridos da data de criação. Após este prazo, deverá ser iniciada nova DEITBI para o mesmo fato gerador. Declarações canceladas ou expiradas não podem ser acessadas.

Caso o declarante constate erro após o envio, poderá solicitar o cancelamento via atendimento virtual **desde que não haja pagamento do DAR**. Insuficiência de saldo não é motivo válido para cancelamento.

Se houver DAR pago com erro, deverá ser solicitado o cancelamento e análise via atendimento virtual, com documentos comprobatórios anexados.

A versão atual da DEITBI opera em formato **1:1:1**: um transmitente, um adquirente e um imóvel por declaração.

Evite ao máximo correções durante o preenchimento, principalmente nas informações oriundas das bases da Receita. Organize previamente os dados antes de iniciar a DEITBI.

---

1 – Tela inicial e fase de autenticação.

- Ao passar pela fase de autenticação no site da Receita do Distrito Federal o declarante poderá iniciar uma nova declaração e depois consulta-la em transação em separado.

- O recurso de se autenticar na área restrita por meio de certificação digital em alguns casos apresenta dificuldades, entretanto isso ocorre antes do acesso a DEITBI.

- Pessoas físicas com autenticação via certificado digital ou GOV.BR assim como as pessoas jurídicas podem figurar como declarantes de uma DEITBI.

- Logo que passar pela autenticação haverá um menu à esquerda em SERVIÇOS DA RECEITA > ITBI > DEITBI – Efetuar Decl. Eletrônica.

- É fundamental a leitura das Instruções de preenchimento (Manual do ITBI para a correta utilização do sistema, este documento está disponível em SERVIÇOS DA RECEITA > ITBI > Imprimir Manual DEITBI.

Obs.: A navegação pelo sistema do "ITBI" é feita no sentido horizontal. O uso dos botões na parte debaixo da tela é a melhor forma de avançar e voltar. Recomenda-se atenção na entrada dos dados durante todo o preenchimento da declaração, visto que o cálculo do imposto é baseado nas declarações que serão prestadas. A veracidade das informações é exigida por lei, podendo-se aplicar o art. 1º, inciso I ou o art. 2º, inciso I, da Lei nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, no caso de omissão ou prestação de declaração falsa às autoridades fazendárias. Sugere-se um planejamento antes da entrada dos dados.

---

2 – Dados do Declarante.

2.1 Ao iniciar a declaração, o sistema buscará automaticamente as informações já digitadas na fase de autenticação. Serão indicados os campos de preenchimento obrigatório, porém recomenda-se que todos os campos sejam preenchidos para facilitar futuros contatos e validações.

2.2 Certificar-se de que as condições autorizativas da função de declarante estejam preenchidas. Pessoas físicas podem ser declarantes normalmente, e pessoas jurídicas somente quando possuírem certificado digital e vínculo efetivo com o lançamento.

2.3 Em caso de inconsistências ou problemas cadastrais, o sistema deverá emitir mensagens de erro. Em qualquer momento, o declarante poderá recorrer ao Atendimento Virtual no Portal da Receita para solução da pendência.

2.4 Utilize a tecla TAB para navegar entre os campos, utilize o botão "Limpar Dados" quando necessário e sempre o botão "Avançar" para prosseguir para a próxima aba do sistema.

2.5 Quando necessário, atualize a página com a tecla F5 e utilize o botão "Nova Declaração" ao final, caso precise realizar novos lançamentos em sequência.

---

3 – Dados dos Transmitente/Adquirente.

3.1 Nessa aba é efetuada a inclusão das informações do transmitente e do adquirente, podendo envolver pessoas físicas e/ou jurídicas, conforme a natureza da transação.

3.2 O preenchimento é realizado mediante pesquisa pelo CPF/CNPJ nas bases utilizadas pela Receita do DF (utilize os ícones de lupa para efetuar as pesquisas), devendo ser completados os campos faltantes, inclusive os obrigatórios.

3.3 Preencha as informações do transmitente e adquirente, um de cada vez, utilizando a tecla TAB para navegação entre os campos e o botão “Avançar” para seguir para a próxima aba horizontal, somente após finalizar o preenchimento de ambas as partes.

3.4 O sistema não permitirá o prosseguimento caso existam campos obrigatórios não preenchidos.

3.5 A tecla “Voltar” deve ser utilizada para retornar às abas horizontais anteriores, quando necessário.

3.6 Em alguns casos poderá ser necessário solicitar, via Atendimento Virtual (receita.fazenda.df.gov.br / Atendimento Virtual / Pessoa Jurídica / Certidão), a atualização ou cadastramento de CNPJ que não constem da base de dados da RFB.

---

4 – Natureza da transação.

4.1 Nessa aba deve ser selecionado o detalhamento do ato ou fato que gerará a incidência do ITBI.

4.2 São 12 possibilidades distintas, devendo ser escolhida exatamente a que corresponde ao caso concreto, pois essa escolha impacta diretamente no cálculo do imposto. Caso não exista natureza adequada ao fato gerador, o lançamento do ITBI deverá ser realizado por meio de lançamento de ofício.

4.3 A seguir será apresentada a lista das naturezas disponíveis e seus impactos no cálculo do ITBI.

4.4 A natureza da transação deve refletir exatamente o caso real, não sendo permitidas aproximações ou enquadramentos por similaridade.

4.5 Caso não visualize inicialmente uma das 12 opções de natureza de transação, utilize a seta de expansão para visualizar as demais opções disponíveis na tela.

Tipos de natureza da transação de ITBI usadas no sistema. (Está em ordem sequencial um pouco diferente no sistema)

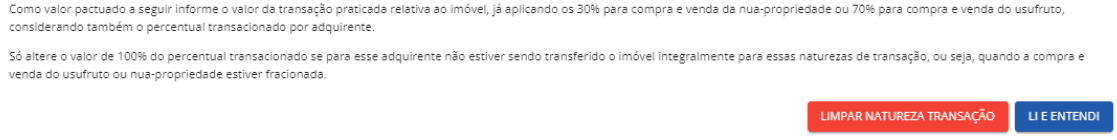
Cod Natureza	Descrição Natureza	Abreviação Natureza	(%) ITBI
001	***COMPRA E VENDA***	***COMPRA E VENDA***	***100***
004	**COMPRA E VENDA - AL FIDUCIARIA**	**COMPRA-VENDA AL FIDU**	**100**
011	**ARREMATACAO**	**ARREMATACAO**	**100**
042	**ADJUDICACAO**	**ADJUDICACAO**	**100**
074	**CONSOLIDACAO DA PROPRIEDADE FIDUCIARIA**	**CONS. PROP. FIDUCIA.**	**100**
017	**RESCISAO DE CONTRATO**	**RESCISAO DE CONTRATO**	**100**
012	**PERMUTA**	**PERMUTA**	**100**
015	**CISÃO**	**CISÃO**	**100**
016	**INTEGRALIZACAO DE CAPITAL**	**INTEGRAL.DE CAPITAL**	**100**
059	**DAÇÃO EM PAGAMENTO**	**DAÇÃO EM PAGAMENTO**	**100**
003	**COMPRA E VENDA DA NUA PROPRIEDADE**	**CV NUA PROPRIEDADE**	**30**
033	**INSTITUICAO DE USUFRUTO A TITULO ONEROSO**	**INSTIT. DE USUFRUTO**	**70**

Para o caso dessas duas naturezas de transação em especial:

Cod Natureza	Descrição Natureza	Abreviação Natureza	(%) ITBI
003	**COMPRA E VENDA DA NUA PROPRIEDADE**	**CV NUA PROPRIEDADE**	**30**
033	**INSTITUICAO DE USUFRUTO A TITULO ONEROSO**	**INSTIT. DE USUFRUTO**	**70**

Caso uma dessas naturezas de transação seja escolhida o sistema irá emitir uma mensagem de orientação ao declarante, que terá de informar o valor pactuado já levando em conta os percentuais de 30% ou 70% e também do percentual/fração do imóvel transmitido onerosamente para o adquirente informado na declaração.

Isso se deve ao fato que não é obrigatório a aplicação dessas naturezas de transação à totalidade (100%) do imóvel.



Nesse caso o declarante então confirma que a natureza de transação está corretamente selecionada ou então limpa a natureza e seleciona uma outra que seja correta.

---

5 – Aba de preenchimento de informações

5.1 – Conforme a natureza de transação escolhida aplicável ao caso real essa aba irá variar o nome e os campos a serem preenchidos.

---

6 – Identificação do imóvel.

6.1 Um único imóvel deve ser identificado por operação em que incidirá o ITBI, podendo ser urbano ou rural. Após finalizar a entrada dos dados, adicione o bem à lista clicando no botão específico “Adicionar bem”.

6.2 O imóvel declarado deve constar no nome, no todo ou em parte, do transmitente no cadastro da SEEC/SEF. Caso contrário, essa pendência deverá ser solucionada previamente via atendimento virtual ou presencial nas Agências.

6.3 Para imóvel urbano, a identificação é feita pela inscrição do IPTU. Ao clicar no ícone da lupa, o endereço será recuperado da base de dados do DF. Informações não recuperadas deverão ser preenchidas pelo declarante.

6.5 Não preencha qualquer informação antes de efetuar a busca do imóvel pelo ícone da lupa.

6.6 O percentual transacionado corresponde ao percentual do imóvel que está sendo objeto da negociação. Por padrão (default) o sistema apresenta 100,0000%, devendo ser ajustado caso a negociação não envolva a totalidade do imóvel.

6.7 O “Valor pactuado” é o valor do ato de transmissão do imóvel em Reais, considerando que a negociação pode envolver a totalidade ou apenas fração do imóvel.

6.8 Para imóvel rural deverão ser preenchidas as informações mínimas necessárias para sua identificação.

6.9 Deve ser informada a área total do imóvel rural existente/escriturado.

6.10 Assim como no imóvel urbano, o valor pactuado do imóvel rural é o valor total do negócio firmado (ou da fração transmitida).

6.11 Para imóveis rurais, nos termos do Art. 5º da IN 08 de 01/04/2021, é obrigatória a anexação do laudo de avaliação do imóvel e da certidão de ônus

reais dentro do prazo de validade. Nessas condições, o valor informado será aceito.

6.12 Após adicionar imóvel urbano ou rural, é possível editá-lo ou removê-lo antes do envio, por meio do ícone do lápis e posterior gravação (ícone do disquete). Caso o erro seja referente à inscrição de 8 dígitos, o imóvel deverá ser removido e adicionado novamente.

7- Observações sobre mudanças nos cálculos (abril/2023).

7.1 Na transação mais comum de COMPRA E VENDA de imóvel urbano, o sistema poderá orientar o declarante a realizar o lançamento de ofício pelo Atendimento Virtual no Portal da Receita, assim como em outras transações amplamente utilizadas, devido a decisões judiciais relacionadas à base de cálculo aplicável. Nesses casos, será aberto processo administrativo para conclusão do lançamento. O sistema irá tratar o valor pactuado e retornará instrução específica.

7.2 Em outros casos, será possível utilizar a transação “Efetuar impugnação contra lançamento ITBI – Serviços”, que não deve ser confundida com “Solicitar cancelamento de guia e DEITBI”, pois possuem finalidades distintas.

7.3 Na transação de ARREMATAÇÃO de imóvel urbano, para que o valor pactuado informado seja acatado, será necessária a anexação da carta de arrematação.

7.4 Para todas as transações envolvendo imóvel rural, o valor pactuado informado sempre será utilizado, desde que os documentos PDF solicitados sejam devidamente anexados.

7.5 Os documentos em PDF que podem ser exigidos na DEITBI são:

- Certidão de ônus
- Laudo de avaliação técnica
- Minuta de Escritura
- Contrato da alienação fiduciária
- Carta de arrematação

7.6 As naturezas de transação de Arrematação, Adjudicação e Consolidação da Propriedade Fiduciária irão sempre concluir o fluxo normalmente, sem encaminhamento para lançamento de ofício via mensagem.

---

8 – Resumo/Cálculo do ITBI.

8.1 Após a completa entrada dos dados do imóvel, clicar no botão **Finalizar e Calcular**, que levará para uma tela com o resumo da declaração, permitindo a conferência da exatidão das informações lançadas e do imposto apurado.

8.2 Caso deseje maior detalhamento da declaração, utilize o botão **Visualizar Impressão**, que abrirá nova guia no navegador. (Desative o bloqueador de pop-up do navegador).

8.3 Nesse ponto é possível retornar às abas anteriores para corrigir informações pelo botão **Voltar**. Essas correções devem ser feitas com atenção, conferindo se surtiram o efeito esperado.

8.4 A base de cálculo do ITBI no caso de **Arrematação** é sempre o valor pactuado informado. Arrematação equivale ao leilão público de imóveis.

8.5 Estando tudo conferido e correto, o declarante poderá enviar a declaração. Após a confirmação do envio, será apresentada a declaração completa para impressão, com as informações formais e o número da guia gerada para recolhimento do ITBI.

8.6 Após o envio, o DAR poderá ser emitido em nome do adquirente. (Desative o bloqueador de pop-up do navegador).

8.7 Caso tenha perdido ou não tenha impresso o DAR no momento do envio, ele poderá ser recuperado no Portal da Receita, na emissão de **segunda via de ITBI**, mediante número do DAR e CPF do transmitente/adquirente.

8.8 Alternativamente, a transação **DEITBI – Consultar Decl. Eletrônica** (SERVIÇOS DA RECEITA > ITBI > Consultar) permite ao próprio declarante emitir tanto a declaração quanto o DAR.

8.9 O DAR poderá ser dividido em cotas diretamente no Portal da Receita, sem necessidade de abertura de Atendimento Virtual. O limite máximo é de 10 (dez) cotas.

8.10 A impressão das cotas poderá ser feita logo após a utilização da funcionalidade, ou posteriormente pela funcionalidade de segunda via, onde o DAR já aparecerá dividido no número de vezes correspondente às cotas geradas.

8.11 Quando o DAR for pago em cotas, após o pagamento da primeira parcela poderá ser emitido o comprovante desse pagamento no próprio Portal, para continuidade das etapas cartoriais.

8.12 Quando o pagamento for em cota única, utiliza-se o mesmo procedimento acima, com emissão do termo de quitação e possibilidade de emissão de segunda via se necessário.

8.13 Se após o envio da DEITBI for constatado erro de preenchimento, o cancelamento poderá ser solicitado via Atendimento Virtual, desde que seja apresentada justificativa consistente para o pedido.

8.14 Para novos lançamentos, utilize o botão **Nova Declaração**, ou encerre e retorne ao sistema para iniciar nova operação.

---

9 – Orientação para erros cometidos na DEITBI.

9.1 Quando for constatado erro de preenchimento na DEITBI já enviada, e havendo lançamento tributário materializado por um único DAR **ainda não pago**, o declarante deve utilizar a nova transação **Cancelar Declaração Eletrônica**, disponível no Portal da Receita.

9.2 O cancelamento da declaração efetuado por essa transação cancela automaticamente o DAR e o respectivo lançamento tributário gerado.

9.3 Quando o DAR gerado já tiver sido pago, existem duas possibilidades:

- abertura de pedido de **restituição** do imposto pago indevidamente, liberando o sistema eletrônico para novo lançamento com as correções necessárias; ou
- solicitação via Atendimento Virtual de lançamento de ofício do ITBI, com aproveitamento do valor já recolhido do autolançamento equivocado.

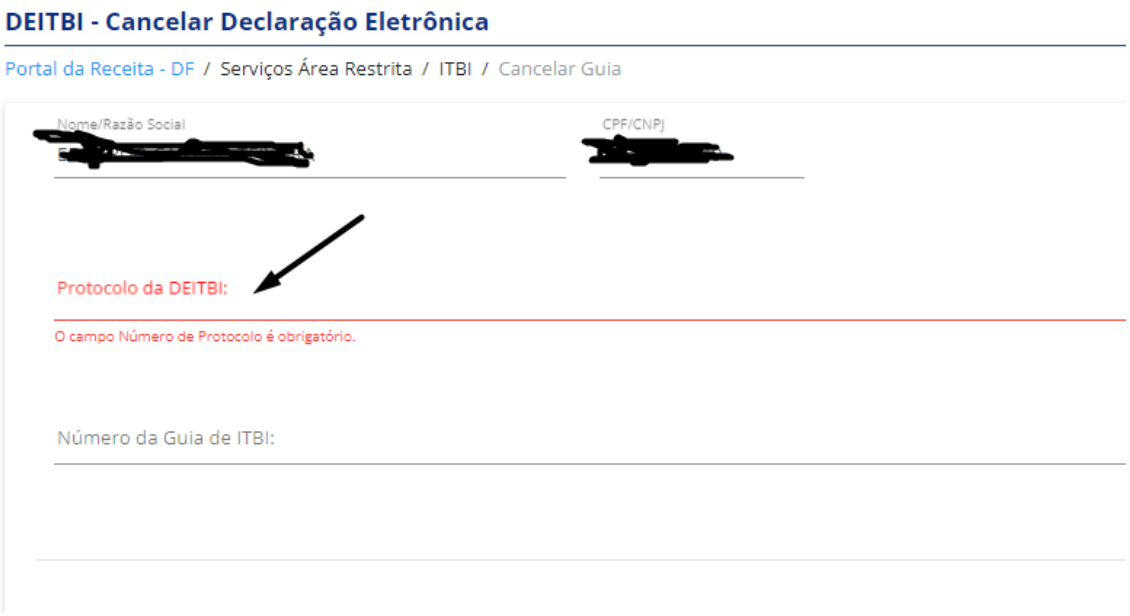
---

10 – Cancelar declaração eletrônica – DEITBI.

- **Localizada no portal:** DEITBI – Cancelar Declaração Eletrônica

10.1 Essa nova transação permite ao próprio interessado cancelar a DEITBI e a guia gerada caso seja utilizada até o final, atendendo as condições estabelecidas no procedimento. **Funciona somente para guias não pagas**.

10.2 É necessário indicar corretamente o protocolo da declaração DEITBI e a guia, bem como o motivo que justifica o cancelamento.



No protocolo da DEITBI preencher somente com números sem outros tipos de caracteres, exemplo 944xxxxx2023, onde xxxxx é a numeração do protocolo.

10.3 Essa funcionalidade irá dispensar abertura de chamados virtuais, tornando o atendimento ao contribuinte e usuário ainda mais rápido.

---

11 – Emissão em cotas e comprovante de pagamento da primeira cota.

11.1 No próprio portal o usuário interessado poderá dividir seu lançamento/DAR em cotas até no máximo de 10.

11.2 Após o pagamento da primeira cota, o comprovante de recolhimento da mesma poderá também ser obtido no portal da receita para dar continuidade ao processo de transferência do bem imóvel.

- Emitir Comprovante de Pagamento da 1ª Cota de ITBI

11 – Final do Manual.

Aproveite esse recurso com responsabilidade no fornecimento das informações. Você está prestando informações ao FISCO para um lançamento tributário.

Se você leu as instruções até aqui, parabéns pela paciência, desejamos sucesso no uso do sistema.

Sugestões são sempre bem-vindas e pedimos que as envie pelo atendimento virtual.

Versão de manual revisada por IA.