



[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

O ITBI é o imposto de transmissão de bens imóveis “*inter-vivos*” a qualquer título por ato oneroso.

Atenção ao preencher a DEITBI quanto a natureza de transação para o cálculo do ITBI eletrônico, visto que são 6 possibilidades e a escolha errada pode levar a um lançamento imperfeito.

As declarações DEITBI possuem os seguintes status possíveis: EM ELABORAÇÃO, GRAVADA, ENVIADA AUTOMATICAMENTE, ENVIADA E HOMOLOGADA, EXPIRADA e CANCELADA.

Recomenda-se o uso do navegador Google Chrome com limpeza constante de cache de dados.

Atenção: Se não souber qual ou quais DEITBI já realizou, utilize a transação abaixo DEITBI – Consultar Declaração Eletrônica.

O antigo código de natureza 031 foi extinto e 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.

Serviços da Receita

ITBI

- [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 Cálculo ITBI](#)
- [Emitir Comprovante de Pagamento da 1ª Cota de ITBI](#)
- [Emitir Termo de Quitação ITBI](#)



DEITBI – Declaração eletrônica de ITBI.

O ITBI, imposto sobre transmissão de bens imóveis, incide sobre a transmissão *inter vivos*, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física e de direitos reais sobre bens imóveis urbanos ou rurais.

A declaração eletrônica de ITBI, DEITBI foi criada para substituir e completar o recurso existente anteriormente, que só lançava para os casos de alienação fiduciária, sendo que o novo recurso tem o mesmo padrão das declarações eletrônicas de ITCD de divórcio/separação e doação.

Este recurso está hospedado na área restrita do site da Receita do Distrito Federal (www.receita.fazenda.df.gov.br) em que o acesso normalmente é feito com o CPF e a senha do Nota Legal do usuário e opcionalmente por certificação digital.

A utilização da declaração eletrônica do ITBI é facultativa, continuando disponível a possibilidade de outros tipos de Atendimento Virtual para esse tributo no site da Receita do Distrito Federal (www.receita.fazenda.df.gov.br), sujeitando-a ao lançamento do tributo somente após o exame da autoridade tributária.

Ao escolher um navegador da internet para acessar o site da Receita do DF pode ser necessário limpar os dados de navegação para habilitar todas as funcionalidades e recursos possíveis da DEITBI. Recomenda-se o Google Chrome.

No caso de realizar seguidos lançamentos em cada novo clicar no botão de Nova Declaração ao final de um envio. Caso não faça isso poderá receber a mensagem “bem já existe” quando for adicionar o imóvel urbano ou rural na nova DEITBI.

A responsabilidade pelas informações prestadas recai sobre o declarante, nos termos do art. 19 e seguintes do Decreto nº 34.982, de 19 de dezembro de 2013.

O recurso de declaração eletrônica não pode ser usado para simples levantamento de cálculo de imposto devido. Assim, o preenchimento da declaração eletrônica gerará um lançamento tributário, caso a DEITBI seja enviada. (Art. 147 do Código Tributário Nacional).

As declarações eletrônicas podem ser iniciadas, gravadas e guardadas para complementação e envio posterior, respeitando o limite de tempo imposto pela



SEEC/SEF. Somente o declarante que iniciou a declaração é que poderá efetuar a continuação da mesma.

Declarações eletrônicas iniciadas e gravadas não enviadas por parte do declarante poderão ser expiradas no prazo de 30 dias corridos da criação das mesmas. Após esse prazo o declarante terá como iniciar uma nova declaração DEITBI para o mesmo fato gerador.

Declarações que estiverem no status de cancelada ou expirada não podem mais ser acessadas pelo declarante.

O declarante se constatar que cometeu erros mesmo tendo enviado a declaração e gerado boleto/DAR poderá por meio do atendimento virtual solicitar o cancelamento da mesma com exposição de motivos, a fim de elaborar outra DEITBI de forma correta, desde que não tenha pago o DAR da declaração incorreta. A insuficiência de fundos para promover o pagamento não justifica o pedido de cancelamento.

Caso tenha pago qualquer DAR de um lançamento feito com erro deverá usar o Atendimento Virtual no site da Receita do Distrito Federal (www.receita.fazenda.df.gov.br) relatando a situação e anexando os documentos para análise da autoridade fazendária.

A versão atual da DEITBI comporta sempre operações 1:1:1 (Um transmitente, Um adquirente e Um imóvel por vez).

Evite ao máximo corrigir informações durante o preenchimento da DEITBI sobretudo as que são pesquisadas na base de dados da Receita, tendo em vista as características dos sistemas WEB. Organize as informações antes do preenchimento.

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 consultá-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 senha do Nota Legal ou com certificado digital e jurídicas somente com certificado digital podem figurar como declarantes de uma DEITBI.
- O uso da senha do sistema nota legal quando for feito pela primeira vez, em alguns casos pede a utilização do link Primeiro acesso?
- 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 de baixo 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 informações já digitadas na fase da autenticação do sistema. O sistema indicará quais campos são de preenchimento obrigatório, com a recomendação que todos sejam preenchidos para facilitar contatos posteriores.

2.2 Certificar-se de que as condições autorizativas da função de declarante estão preenchidas. Pessoas físicas somente e pessoas jurídicas com certificado digital e que tenham algum vínculo com esse lançamento.



2.3 Em caso de problemas com dados cadastrais, espera-se que o comportamento normal do sistema seja enviar mensagens de erro, estando em qualquer tempo o sistema de atendimento virtual do portal da Receita disponível para atuar na solução de problemas.

2.4 Utilize a tecla TAB para navegar entre os campos, utilize também o botão de limpar dados caso necessário e sempre o botão avançar para passar para a outra aba do sistema.

2.5 Sempre atualize a página com a tecla F5 quando necessário, e o botão de nova declaração ao final caso tenha que fazer novos lançamentos.

3 – Dados dos Transmitente/Adquirente.

3.1 Nessa aba é feita a entrada das informações do transmitente e adquirente, que para o tipo de transação pode envolver pessoas físicas e/ou jurídicas

3.2 O preenchimento é feito por meio de pesquisa pelo CPF/CNPJ nas bases de dados utilizadas pela Receita do DF. (Utilize os ícones de lupa para efetuar as pesquisas de informações) e complete os campos faltantes em que alguns são obrigatórios.

3.3 Preencha as informações faltantes do transmitente e adquirente um por vez e utilize para navegar entre os campos a tecla TAB e para passar a outra aba horizontal o botão Avançar, somente após preencher as informações de ambas as pessoas.

3.4 O sistema não irá permitir a continuidade do preenchimento caso haja informações omissas.

3.5 A teclar Voltar em todo o sistema deve ser usada para retornar a abas horizontais anteriores.

3.6 Pode ser necessário em alguns casos ter que pedir atendimento virtual para o cadastro de CNPJ que estejam fora da base de dados da Receita do DF.

3.7 Transmitente não pode ser espólio, requerendo chamado virtual na SEEC/SEF para verificar e corrigir a situação cadastral atual.

4 – Natureza da transação.



4.1 Nessa aba deve ser selecionado o detalhamento do ato ou fato sobre o qual há a incidência de ITBI.

4.2 São 12 possibilidades e é preciso encontrar a que se aplica ao caso real, tal que isso implica diretamente no valor do imposto calculado. Não existindo a possibilidade o lançamento de ITBI deverá ser feito de ofício.

4.3 Segue abaixo a atual lista das naturezas disponíveis e o impacto no cálculo do ITBI.

4.4 A natureza da transação tem que ser exata ao caso, não sendo permitido aproximação.

4.5 Caso não visualize na tela uma das 12 opções possíveis de natureza de transação clicar na setinha para expandir as outras opções.

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 que informar o valor



pactuado já levando em conta os percentuais diferentes de 100% do valor total do imóvel e também do percentual/fração do imóvel para o adquirente destacado, ou seja, o valor da base de cálculo completo do imposto a ser lançado.

Como valor pactuado a seguir informe o valor da transação praticada relativa ao imóvel, já aplicando os 30% para compra e venda da nua-propriedade ou 70% para compra e venda do usufruto, considerando também o percentual transacionado por adquirente.

Só altere o valor de 100% do percentual transacionado se para esse adquirente não estiver sendo transferido o imóvel integralmente para essas naturezas de transação, ou seja, quando a compra e venda do usufruto ou nua-propriedade estiver fracionada.

LIMPAR NATUREZA TRANSAÇÃO

LI E ENTENDEI

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 imóvel apenas deve ser identificado por operação em que incide o ITBI, podendo ser urbano ou rural. Após terminar a entrada dos dados adicione o bem na lista ao clicar no botão específico Adicionar bem.

6.2 O imóvel declarado deve estar no nome no todo ou em parte do transmitente no cadastro da SEEC/SEF, o que enseja a resolução dessa pendência primeiramente por meio de atendimento virtual ou presencial nas agências.

6.3 O imóvel urbano é identificado pela inscrição do IPTU e com isso o endereço é buscado na base de dados do DF ao se clicar no ícone da lupa. As informações não buscadas na base de dados devem ser preenchidas pelo declarante.

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

6.6 Por percentual transacionado considera-se o percentual do imóvel que foi ou está sendo negociado na transação. Como valor default é 100,0000% ele



precisará ser mudado caso a negociação não seja integral do imóvel transmitido.

6.7 O Valor pactuado é o valor do ato de transmissão do imóvel em Reais. Considerar que nem sempre a totalidade do imóvel está sendo transferida e isso deve ser informado corretamente na declaração.

6.8 Para o imóvel rural deverão ser preenchidas informações mínimas necessárias para identificação do bem.

6.9 Deve ser inserida a área total do imóvel rural existente ou escriturado.

6.10 Assim como para o imóvel urbano o valor pactuado do imóvel rural é o valor do negócio feito na totalidade ou fração do imóvel rural transmitido.

6.11 Para imóveis rurais por força do Art. 5º IN 08 de 01/04/2021 deverá ser anexado laudo de avaliação do imóvel e certidão de ônus reais dentro do prazo de validade. Assim o valor informado será aceito.

6.12 Após adicionar qualquer imóvel rural ou urbano para o cálculo é possível editar ou remover o aludido imóvel antes do envio, clicando-se no ícone de lápis seguido das alterações para posterior clique no botão de gravação, ícone de disquete, entretanto se o erro foi de inscrição de 8 dígitos deve-se remover a adicionar tudo novamente.

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

7.1 Na transação mais comum de COMPRA E VENDA de imóvel urbano é possível que o sistema o oriente a efetuar o lançamento de ofício pelo atendimento virtual no portal da receita, assim como em outras transações amplamente utilizadas, tudo em função de decisões judiciais com respeito a base de cálculo a ser aplicada, resultando numa abertura de processo administrativo para conclusão do lançamento.

7.2 Em outros casos é possível **Efetuar impugnação contra lançamento ITBI – serviço**, que não deve ser confundido com o de Solicitar cancelamento de guia e DEITBI, tal que possuem finalidades diferentes.

7.3 A transação de ARREMATACÃO de imóvel urbano para acatar a utilização do valor pactuado informado irá solicitar a anexação da carta de arrematação.

7.4 Para todas as transações de imóvel rural o valor pactuado informado é sempre utilizado desde que sejam adicionados os documentos pdf solicitados.



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.

8 – Resumo/Cálculo do ITBI.

8.1 Após a completa entrada de dados do bem imóvel com a adição do mesmo, clicar no botão Finalizar e calcular, que levará para uma tela com um Resumo atual da declaração com as informações necessárias para a conferência por parte do declarante da exatidão das informações lançadas e também do imposto apurado.

8.2 Caso deseje maior detalhamento da declaração visualize a impressão que abrirá uma nova guia no browser para uma percepção mais completa do que foi feito. Use o botão Visualizar impressão. (Desative o bloqueador de pop-up do navegador da internet).

8.3 Nesse ponto pode-se retornar às abas anteriores e corrigir informações pelo botão Voltar, mas isso deve ser feito com cuidado e verificado pelo declarante se as mudanças surtiram o efeito.

8.4 A base de cálculo do ITBI no caso da ARREMATAÇÃO é o valor pactuado diretamente, sempre foi considerado conforme declarado. Por arrematação entende-se o leilão público de imóveis.

8.5 Caso tudo esteja correto é possível agora enviar a declaração pelo botão disponível após o qual aparecerá uma tela para confirmação do lançamento tributário. Caso haja a confirmação então será apresentada a declaração completa para impressão com todas as informações do formulário e a identificação do número da guia de recolhimento do ITBI.

8.6 Resta agora a possibilidade de geração do boleto, do DAR, que sairá em nome do adquirente. (Desative o bloqueador de pop-up do navegador da internet).

8.7 Caso haja algum problema ou esquecimento dessa impressão de DAR ele ainda pode ser recuperado no portal da receita na emissão de segunda via de ITBI por meio do nro da guia (ver na declaração impressa) e dos CPF do transmitente/adquirente.

8.8 Alternativamente na transação de consulta das declarações de DEITBI disponível em SERVIÇOS DA RECEITA > ITBI > DEITBI – Consultar Decl. Eletrônica, as impressões desses documentos podem ser realizadas por parte do declarante, sabendo-se que somente esse pode imprimir tanto o DAR quanto a declaração, além do FISCO.



8.9 O DAR gerado pela declaração poderá ser objeto de divisão em cotas e isso já pode ser feito no próprio Portal da Receita sem a necessidade de abertura de chamado virtual. O número máximo de cotas permitido é 10 (dez).

8.10 A impressão das cotas pode ser feita logo após a o uso da funcionalidade ou então na opção de emitir segunda via em que o DAR já se apresentará no número de vezes em que foi dividido.

8.11 Se dividido o DAR em cotas, após o pagamento da primeira, poderá ser emitido o comprovante desse pagamento também no Portal da Receita para ser dada continuidade nas questões cartoriais.

8.12 Se o DAR for pago em cota única o processo é o anterior com emissão de termo de quitação e emissão de segunda via caso haja extravio da guia original.

8.13 Se ao final for constatado, que houve o envio de declaração eletrônica de ITBI com erro de preenchimento, é possível, via atendimento virtual, solicitar o cancelamento da mesma juntamente com o lançamento tributário dela derivado, desde que seja especificado o motivo dessa solicitação.

8.14 O botão nova declaração deverá ser usado a fim de que novos lançamentos do mesmo declarante possam ser efetuados ou saia do sistema e retorne à página.

9 – Orientação para erros cometidos na DEITBI.

9.1 Tendo sido cometido erro de preenchimento na DEITBI com envio da declaração e, portanto, com lançamento tributário feito e materializado por um único DAR deve-se utilizar a nova transação disponibilizada de Cancelar declaração eletrônica disponibilizada no portal da receita no caso de guias não pagas.

9.2 O cancelamento da declaração naturalmente cancela o DAR e o lançamento tributário que gerou.

9.3. Quando há pagamento do DAR da DEITBI feita com erros existe como possibilidade de solução do problema, a abertura de um pedido de restituição específico para esse imposto pago indevidamente, estando o sistema eletrônico liberado para um novo lançamento com as correções necessárias para regularizar a situação que ensejou a cobrança, ou então é possível pedir no atendimento virtual o lançamento de ofício desse ITBI com o aproveitamento do que foi pago no 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.

DEITBI - Cancelar Declaração Eletrônica

Portal da Receita - DF / Serviços Área Restrita / ITBI / Cancelar Guia

The screenshot shows a web form for canceling an electronic DEITBI declaration. At the top, there are two input fields: 'Nome/Razão Social' and 'CPF/CNPJ', both containing redacted information. Below these is a red line. Underneath the red line, the text 'Protocolo da DEITBI:' is displayed in red, with a black arrow pointing to it. Below this text is another red line, and a red error message reads 'O campo Número de Protocolo é obrigatório.' Below the error message is the label 'Número da Guia de ITBI:' followed by an empty input field. At the bottom of the form, there is another empty input field.

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](#)

CONTROLE DE VERSÃO DO DOCUMENTO

VERSÃO	RESPONSÁVEL	DATA
1.0.00	GEGIT/CTDIR/SUREC	20/10/2021
1.0.01	GEGIT/CTDIR/SUREC	29/10/2021
1.0.02	GEGIT/CTDIR/SUREC	28/01/2022
1.0.03	GEGIT/CTDIR/SUREC	16/02/2022
1.1.00	GEGIT/CTDIR/SUREC	17/03/2022
1.1.01	GEGIT/CTDIR/SUREC	06/04/2022
1.1.02	GEGIT/CTDIR/SUREC	08/04/2022
1.1.03	GEGIT/CTDIR/SUREC	05/05/2022
1.1.04	GEGIT/CTDIR/SUREC	12/05/2022
1.1.05	GEGIT/CTDIR/SUREC	13/05/2022
1.2.00	GEGIT/CTDIR/SUREC	31/05/2022
1.3.00	GEGIT/CTDIR/SUREC	01/06/2022
1.3.01	GEGIT/CTDIR/SUREC	22/06/2022
1.3.02	GEGIT/CTDIR/SUREC	04/07/2022
1.4.00	GEGIT/CTDIR/SUREC	12/07/2022
1.4.01	GEGIT/CTDIR/SUREC	26/07/2022
1.4.02	GEGIT/CTDIR/SUREC	19/08/2022
1.5.00	GEGIT/CTDIR/SUREC	15/09/2022
1.5.01	GEGIT/CTDIR/SUREC	17/09/2022
1.6.00	GEGIT/CTDIR/SUREC	08/12/2022
1.6.10	GEGIT/CTDIR/SUREC	03/04/2023
1.7.00	GEGIT/CTDIR/SUREC	18/05/2023
1.7.01	GEGIT/CTDIR/SUREC	06/06/2023
1.7.10	GEGIT/CTDIR/SUREC	14/06/2023
1.8.00	GEGIT/CTDIR/SUREC	21/06/2023
1.8.01	GEGIT/CTDIR/SUREC	15/01/2024
1.8.10	GEGIT/CTDIR/SUREC	xx/03/2024

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.