

**Celebração de escrituras respeitantes a contratos de compra e venda com base nos conhecimentos de Imposto Municipal de Sisa pagos até 31.12.03 e em que os adquirentes invoquem a ocorrência de tradição**

Com a entrada em vigor do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (CIMT), em 1 de Janeiro de 2004, colocou-se a questão de saber se os notários podem celebrar escrituras de compra e venda a partir dessa data, nos casos em que o Imposto Municipal de Sisa tenha sido liquidado e pago até 31/12/03, e os sujeitos passivos invoquem que a tradição dos imóveis se verificou até àquela data.

Sobre esta questão, foi por despacho de Sua Excelência o Senhor Secretário de Estados dos Assuntos Fiscais, de 3 de Março de 2004, determinado que, nestes casos, a sujeição a Imposto Municipal de Sisa ou Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) ocorre na data da entrega material do prédio, ou seja, na data da tradição, quando efectuada na sequência de um contrato-promessa de aquisição do imóvel.

Por essa razão, se os factos integradores da transmissão tiverem ocorrido durante a vigência do Código do Imposto Municipal de Sisa e do Imposto Sobre as Sucessões e Doações, é a esse imposto que estão sujeitos, independentemente da data de celebração da escritura de compra e venda.

Consequentemente, se as partes se apresentarem no notário para outorgarem a escritura de compra e venda, alegando que a transmissão ocorreu em 2003, terá o notário que exigir ao adquirente o comprovativo do pagamento do Imposto Municipal de Sisa, em cumprimento do disposto no artigo 131.º do CIMSISD, que continua em vigor, nesta situação, por força do n.º5 do artigo 31.º do DL 287/03, de 12 de Dezembro.

Não basta, porém, que as partes invoquem perante o notário a circunstância de a tradição do imóvel ter ocorrido antes de 31 de Dezembro de 2003 e após a celebração do contrato-promessa. É necessário que se cumpram mais três requisitos:

- Em primeiro lugar que tenha havido efectivamente tradição do prédio em data anterior a 31/12/03, após a celebração de contrato-promessa entre as partes, relativo a esse mesmo prédio;
- Em segundo que não se trate de prédio destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ( §3.º do artigo 2.º do CIMSISD);
- Em terceiro lugar, que conste do termo de liquidação de Imposto Municipal de Sisa que a transmissão ocorreu na data da tradição do imóvel, que a liquidação foi efectuada nos termos do n.º2 do §1.º do artigo 2.º e o pagamento efectuado no prazo previsto no n.º4 do artigo 115.º do CIMSISD.

Nos casos em que os serviços de finanças tenham efectuado liquidações de Imposto Municipal de Sisa por sua iniciativa, por terem verificado que se operou a transmissão de prédio nos termos da mesma disposição legal e os sujeitos passivos tenham efectuado o pagamento, não será exigível o IMT se a escritura vier a ser celebrada após 01/01/04.

Após a entrada em vigor do IMT, sempre que os sujeitos passivo pretendam efectuar uma liquidação de Imposto Municipal de Sisa nos termos do n.º2 do §1.º do artigo 2.º do CIMSISD, invocando que a tradição do prédio ocorreu antes de 31/12/03, cabe-lhes o ónus da prova dessa tradição perante o serviço de finanças da área da situação do prédio, devendo tal facto ser averbado no conhecimento de sisa, depois de confirmado.

**Com os melhores cumprimentos**

A DIRECTORA DE SERVIÇOS,  
(Maria Helena Rito de Matos)

- Técnica Jurista -