



MINISTÉRIO DAS FINANÇAS E DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

DIRECÇÃO-GERAL DOS IMPOSTOS

Direcção de Serviços do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, do Imposto do Selo, dos Impostos Rodoviários e das Contribuições Especiais (DSIMT)

Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)

Base de incidência do IMT no caso de renúncia à isenção do IVA

Artigo 12.º, n.º 5, alínea h) do CIMT
Artigo 9.º, n.º 30) do CIVA
Decreto-Lei n.º 21/2007, de 29/01

CIRCULAR N.º 9/2009

Tendo surgido dúvidas relativamente à base de incidência do IMT no caso de renúncia à isenção do IVA nas operações previstas no n.º 30) do artigo 9.º do CIVA, nomeadamente, face à revisão de forma substancial das regras da renúncia à isenção do IVA na transmissão dos bens imóveis introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 21/2007, de 19 de Janeiro, tendo em vista a uniformidade de procedimentos, esclarece-se o seguinte:

1 – O artigo 12.º do CIMT define, como regra geral, que o valor tributável para efeitos do IMT é o valor do acto ou contrato ou, caso seja superior, o valor patrimonial do imóvel.

2 – Nos termos da alínea a) do n.º 5 do artigo 12.º do CIMT, o conceito de valor do acto ou contrato, corresponde, genericamente, à importância em dinheiro paga a título de preço pelo adquirente. E, caso existam encargos a que o comprador fique legal ou contratualmente obrigado, nos termos da alínea h) da citada norma, essas importâncias acrescem ao preço para determinação do valor do acto ou contrato.

3 – No que se refere aos encargos enquadráveis na alínea h) do n.º 5 do artigo 12.º do CIMT, na expressão em “geral qualquer encargo”, inclui-se toda ou qualquer prestação com expressão pecuniária imposta ou realizada por

Razão das Instruções

Determinação do valor tributável em IMT

Conceito de “encargo” [alínea h) n.º 5 artigo 12.º do CIMT]



MINISTÉRIO DAS FINANÇAS E DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

determinado sujeito. Ora, nesse sentido, o imposto sobre o valor acrescentado, em caso de renúncia à isenção, é um encargo, assim como todo e qualquer imposto.

4 – Por despacho ministerial, de 25.05.1993, proferido sobre o parecer n.º 4/93 do Centro de Estudos Fiscais, foi decidido que o IVA suportado pelo adquirente do bem imóvel, no caso de renúncia à isenção do IVA, constitui um encargo que se integra na base tributável da SISA, de acordo com o disposto na alínea h) do parágrafo 2.º do artigo 19.º do CIMSISD.

5 – De conformidade com o decidido em sede da extinta SISA, foi, por despacho do Substituto Legal do Director-Geral dos Impostos, de 27.10.2006, determinado que, nos casos em que há renúncia à isenção do IVA, quer este imposto seja total ou parcialmente dedutível pelo sujeito passivo adquirente, o IVA constitui encargo a que o adquirente fica obrigado, pelo que é incluído no valor do acto ou contrato para determinação do valor tributável para efeitos do IMT, face ao disposto na alínea h) do n.º 5 do artigo 12.º do CIMT, [norma correspondente à alínea h) do parágrafo 2.º do artigo 19.º do CIMSISD].

6 - Com a revisão, de forma substancial, das regras da renúncia à isenção do IVA nas operações relativas a bens imóveis introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 21/2007, de 19 de Janeiro, destacando-se entre elas a designada figura da inversão do sujeito passivo do IVA no caso específico da transmissão de imóveis, em que, nos termos do n.º 2 do artigo 6.º do “Regime da renúncia à isenção do IVA nas operações relativas a bens imóveis” é sujeito passivo do imposto o adquirente dos bens imóveis em relação aos quais tenha havido renúncia à isenção na respectiva transmissão, pelo que lhe cabe proceder à liquidação do IVA devido por essas operações, a questão da base de incidência do IMT é objecto de esclarecimento, tendo sido superiormente sancionado o seguinte:

6.1. O novo regime do IVA aprovado pelo Decreto-Lei n.º 21/2007, de 19 de Janeiro, não altera o entendimento superiormente sancionado pelo despacho, de 27.10.2006, referido no ponto 5.

**SISA
Doutrina e
Regime Legal
anterior**

**Base de
incidência do
IMT no caso
de renúncia à
isenção do
IVA**

**Inclusão na
base de
incidência do
IMT, do IVA
liquidado pelo
adquirente, no
caso de
renúncia à
isenção do
IVA**



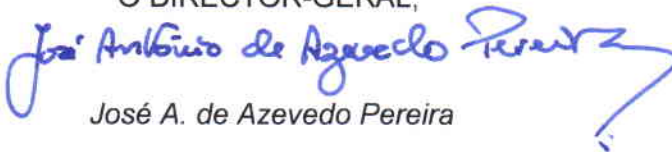
MINISTÉRIO DAS FINANÇAS E DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

6.2. A figura da inversão do sujeito passivo, com a obrigação da liquidação do IVA pelo adquirente do imóvel, consubstancia um encargo legal que recai sobre o comprador;

6.3. Assim, no caso de haver renúncia à isenção, o IVA liquidado pelo adquirente do imóvel deverá ser incluído no preço para determinação do valor sobre que incidirá o IMT, em conformidade com a disposição expressa na alínea h) do n.º 5 do artigo 12.º do CIMT.

Direcção Geral dos Impostos, 16 de Abril de 2009

O DIRECTOR-GERAL,


José A. de Azevedo Pereira