

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (CIMT)
- Artigo: 1.º e 2.º, n.º 5, al. a)
- Assunto: Distrate de contrato de compra e venda com reserva de propriedade
- Processo: 2017000192 - IVE n.º 11622, com despacho concordante de 02.04.2017, da Diretora-Geral da Autoridade Tributária e Aduaneira
- Conteúdo: Nos termos do art.º 68.º da Lei Geral Tributária (LGT), veio o mandatário constituído pela cabeça de casal da herança de AAA, solicitar a prestação de informação vinculativa sobre a eventual sujeição a IMT e a Imposto do Selo (IS), do ato de distrate de contrato de compra e venda com cláusula de reserva de propriedade.

I - DOS FACTOS

1. Em 2010, AAA, outorgou (na qualidade de vendedor(a)), com a sociedade anónima BBB, um contrato de compra e venda, do prédio rústico identificado no pedido, reservando para si a propriedade do imóvel, até se mostrar integralmente pago o valor de venda acordado;
2. Acordaram que o pagamento do valor de €, relativo ao preço, seria pago no prazo máximo de 24 meses;
3. Em 2013, o/a vendedor(a) faleceu, sucedendo-lhe os filhos;
4. Não se tendo verificado até à presente data, qualquer pagamento por parte da sociedade anónima, manifestam os herdeiros, a intenção de resolução daquele contrato de compra e venda.

Questiona se o distrate daquele contrato se encontra ou não sujeito a IMT e a IS pela Verba 1.1 da Tabela Geral do Imposto do Selo (TGIS).

II – APRECIACÃO

De acordo com o preceituado no artigo 1.º do CIMT, relativo à incidência geral, estão genericamente sujeitas a IMT as transmissões onerosas de imóveis.

Na situação em apreço, o negócio cujo distrate se pretende, foi um negócio de compra e venda em que a/o alienante reservou para si a propriedade do bem, até integral pagamento pela adquirente, do valor relativo ao preço acordado.

O efeito translativo da propriedade enquanto consequência do próprio contrato, decorre do n.º 1, do artigo 408.º do Código Civil (CC), o qual ressalva no entanto, situações de exceção legalmente previstas, que impedem a verificação desse efeito.

A reserva da propriedade, prevista no artigo 409.º do CC, consubstancia uma dessas situações de exceção, impedindo o efeito translativo.

O distrate de um contrato de compra e venda só consubstancia uma (nova) transmissão para efeitos de tributação em IMT, e em IS (pela Verba 1.1, da TGIS), se em consequência do negócio a distratar, tiver sido transmitida a propriedade.

Se o contrato inicial operou a transferência daquele direito real do alienante para o adquirente, então o distrate implicará o regresso do bem à esfera patrimonial do primeiro, subsumindo-se essa situação, ao disposto nos artigos 1.º do CIMT, 1.º do CIS e verba 1.1 da TGIS.

Da análise dos elementos juntos ao pedido, constata-se que o contrato de compra e venda cujo distrate pretendem, não operou a transferência do direito de propriedade para a sociedade BBB, porquanto havia sido clausulada a reserva da propriedade a favor de AAA, até integral pagamento pela sociedade anónima adquirente, facto que nunca se verificou.

Nessa conformidade, e na esteira da Jurisprudência do STA, plasmada no Acórdão de 06.03.2013, no Proc. 0980/12, conclui-se não haver lugar a qualquer transmissão onerosa de bem imóvel, e em consequência, afastada está a sujeição daquele negócio, a IMT e a IS, pela Verba 1.1 da TGIS.