

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: CIMT

Artigo: Artigo 22.º, n.ºs 3 e 4

Assunto: Validade do DUC

Processo: 2010003720 - IVE n.º 1170, com despacho concordante, de 12.11.2010, da Subdirectora-Geral dos Impostos da Área do Património

Conteúdo: Por via electrónica, foi apresentado um pedido de informação vinculativa, nos termos do artigo 68º da Lei Geral Tributária, sobre a seguinte situação jurídico-tributária:

- a. A requerente em 2010, celebrou um contrato de promessa de compra e venda com um “Fundo de Investimento Imobiliário”, em relação a um prédio urbano.
- b. Na mesma data e por ter ocorrido a tradição do imóvel foi solicitada a liquidação do IMT e pago o montante de imposto de € XXX.
- c. Conforme foi acordado no contrato a escritura de compra e venda realizar-se-á no prazo de 60 meses a contar da data da assinatura do referido contrato.
- d. A requerente, entretanto, recebeu um e-mail do referido Fundo no qual era alertada para a seguinte situação: “Dispõe o Art.º22.º n.º4 do CIMT que: não se realizando dentro de dois anos o acto ou facto translativo por que se pagou o IMT, fica sem efeito a liquidação”.
- e. A opinião da requerente é que uma vez que o imposto foi pago por ter ocorrido a tradição, este facto não se pode enquadrar no n.º 4 do artigo 22.º, sendo que o respectivo DUC servirá para a realização da referida escritura.

Análise

1. Prevê a alínea a) do n.º 2 do artigo 2.º do CIMT que é devido imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis no caso de realização de contrato promessa de compra e venda logo que seja verificada a tradição do imóvel para o promitente adquirente.
2. Já o CIMSISD e actualmente o CIMT adopta expressamente na definição da incidência do imposto um conceito de transmissão a título oneroso de propriedade imobiliária mais amplo que o seu conceito civilístico, considerando, para o efeito da incidência real a IMT, como transmissão a título oneroso da propriedade imobiliária, designadamente, as promessas de compra e venda ou troca de bens imobiliários, logo que verificada a tradição para o promitente comprador ou para os promitentes permutantes, ou quando aquele ou estes estejam usufruindo os bens.
3. A razão de ser desta extensão do conceito civilístico de transmissão para efeitos de incidência do imposto encontra-se no receio do legislador de que, a fim de evitar o pagamento do IMT, o promitente comprador não viesse a celebrar o respectivo contrato de compra e venda, contentando-se com uma transmissão de facto.
4. Assim, o conceito de transmissão para efeitos de incidência do IMT, por um lado poderá prescindir da validade formular do título translativo, e, por outro lado, acolhe a vertente económica dos negócios onerosos sobre bens imóveis.
5. O prazo de dois anos previsto no n.º 4 do artigo 22.º do CIMT aplica-se aos casos em que não tenha ocorrido a transmissão. Podendo, nesse caso, o contribuinte solicitar a anulação, através de reclamação graciosa ou

impugnação judicial, com o limite de um ano a contar da data do termo do prazo de validade (artigo 44.º).

6. Ora no caso presente, não se deu a transmissão jurídica do imóvel, mas estamos perante uma situação em que ocorre uma transmissão para efeitos fiscais, que embora seja anterior à formalização do acto translativo de direitos reais sobre imóveis, traduz um resultado equivalente.

Conclusões

7. Assim, e no caso presente, e uma vez que do respectivo DUC consta que a se trata de uma transmissão em face de "contrato de compra e venda com tradição" não tem aplicabilidade o n.º 4 do artigo 22.º do CIMT.

8. Quando ocorrer a transmissão jurídica do imóvel, através da escritura de compra e venda haverá lugar à emissão de um novo DUC, em conformidade com o n.º 3 do artigo 22.º do CIMT que diz " (...) quando o facto tributário ocorra antes da celebração do contrato definitivo que opere a transmissão jurídica do bem, e o contraente já tenha pago o imposto devido por esse facto, só há lugar a liquidação adicional quando o valor que competir à transmissão definitiva for superior ao que serviu de base à liquidação anterior".