

## FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Ofício-Circulado n.º 40070, de 25.03.2004
- Artigo:
- Assunto: Validade das sisas pagas antes da entrada em vigor do IMT (01.01.2004)
- Processo: 20090003718 – IVE n.º 206, com despacho concordante, de 13.01.2010, 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 requerente celebrou um contrato de promessa de compra e venda em relação a uma fracção autónoma.
  - Em 1995, e em consequência da celebração do referido contrato seguido de tradição, foi liquidado, através do conhecimento n.º xxx o imposto municipal de sisa no montante de xxx.
  - A requerente tem sido responsável pelo pagamento do IMI e o imóvel encontra-se inscrito no seu nome.
  - A escritura de compra e venda ainda não foi celebrada em virtude de só agora ter sido concedida a licença de utilização do imóvel.
  - Também já foi efectuada a liquidação do imposto do selo, referente à verba 1.1. da Tabela Geral, em xxx na importância de xxx €.
  - Em face destes elementos e tendo em atenção aos esclarecimentos efectuados através do Ofício-Circulado n.º 40070, de 25 de Março de 2004, pretende a requerente ver esclarecido se o imposto municipal de sisa que efectuou poderá servir de base à realização da escritura de compra e venda.

### **Análise**

- Uma vez que em 01.01.2004 entrou em vigor o IMT, levanta-se a questão de saber se um conhecimento de sisa pago em 1995, pelo facto de ter ocorrido a tradição, poderá servir de base a uma escritura que se irá realizar actualmente.
- A determinação da data em que ocorreu o facto gerador do imposto deve ser efectuada em conformidade com as normas de incidência dos respectivos impostos (Sisa ou IMT).
- O Código do IMT, tal como acontecia com a Sisa, enuncia nas suas normas de incidência, um conjunto de factos que considera transmissões sujeitas a imposto apesar de não serem consideradas como transmissões para efeitos civis, como é o caso de procações irrevogáveis ou contrato de promessa de compra e venda seguidos de tradição. Nestes casos a transmissão para efeitos de imposto ocorre antes da transmissão civil.
- No caso de ter ocorrido a tradição, é nesta data que se dá a entrega material do prédio, ou seja, na data da tradição, quando efectuada em consequência de um contrato promessa de compra e venda desse imóvel.
- Por essa razão, se os factos geradores do imposto tiverem ocorrido antes de 01.01.2004, é a imposto municipal de sisa que está sujeita a transmissão mesmo que a escritura se realize já na vigência do CIMT.

6. No entanto, e tal como a requerente enuncia, o Ofício-circulado n.º 40070 refere três requisitos que devem estar reunidos quando da celebração da escritura, os quais são: "*- 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.º 4 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 01/01/2004*".

7. No caso presente, e da consulta à cópia do conhecimento de imposto municipal de sisa n.º XXX, verifica-se que não consta do mesmo que tenha ocorrido a tradição em conformidade com o n.º 2 do §1.º do artigo 2.º do CIMSISD.

8. O requerente, no momento da liquidação da sisa deveria ter mencionado que a mesma era paga em virtude de ter ocorrido a tradição, ou caso a tradição tivesse ocorrido em momento posterior, deveria ter solicitado no Serviço de Finanças competente o averbamento da ocorrência.

#### **Conclusão**

Face ao exposto, e uma vez que não se encontram reunidos os pressupostos referidos no Ofício-Circulado n.º 40070, conclui-se que o requerente terá, agora, de efectuar o pagamento do IMT para que a escritura de compra e venda possa ser celebrada.