

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis - CIMT

Artigo: 2.º do CIMT

Assunto: Contrato-promessa de cessão de posição contratual em locação financeira

Processo: 2010004277 – IVE 1657, com despacho concordante, de 10.03.2011, da Subdirectora-Geral da Área dos Impostos sobre o Património

Conteúdo: **PEDIDO**

A REQUERENTE solicita, nos termos do artigo 68.º da Lei Geral Tributária, a emissão de informação vinculativa sobre os efeitos tributários da concretização de um contrato-promessa de cessão de posição contratual num contrato de locação financeira imobiliária, apresentando os seguintes factos:

1 – A promessa de cessão de posição contratual em causa refere-se ao contrato de locação financeira imobiliária de um prédio urbano afecto a armazém, no qual a promitente-cedente possui a posição jurídica de locatário;

2 – Pela promessa, a REQUERENTE (promitente-cessionária) obriga-se à compensação de créditos que detém sobre a promitente-cedente e ao pagamento prestacional de importâncias monetárias, tendo por referência os valores de rendas inerentes ao contrato de locação financeira;

3 – A tradição do prédio objecto da locação só ocorrerá na data da celebração do contrato prometido, sucedendo a REQUERENTE em todos os direitos e obrigações da posição de locatária do contrato de locação financeira vigente;

4 – Se não se concretizar o contrato prometido de cessão de posição contratual nos termos e condições acordadas, por facto não imputável às partes (ex: falta do necessário consentimento da locadora), obriga-se a promitente-cedente a cumprir integralmente o contrato de locação financeira, exercendo a opção de compra nos respectivos termos e condições;

5 – Caso se verifique o previsto no numero anterior, obriga-se a promitente-cedente, agora na posição de promitente-vendedora, no prazo de 30 dias a contar da escritura de aquisição do imóvel à locadora financeira, a transmiti-lo à REQUERENTE pelo preço e demais condições constantes na minuta da promessa de cessão de posição contratual anexa ao pedido de informação vinculativa.

ANÁLISE

Compulsada a minuta do contrato-promessa de cessão de posição contratual, sobressaem, desde logo, os seguintes três momentos que cumpre analisar, em face das normas de sujeição IMT:

I – A existência de um contrato-promessa de cessão de posição contratual.

1 – Nos termos do CIMT e atendendo às regras de incidência, verifica-se que o IMT não incide sobre as promessas de cessão de posição contratual em contrato de locação financeira, por inexistência de regra de tributação.

II – A cessão de posição contratual relativa ao contrato-promessa referido em I

1 – Realizando-se a cessão de posição contratual em contrato de locação

financeira, o instituto em estudo não estaria sujeito a IMT, por não configurar uma transmissão onerosa do direito de propriedade nos termos do artigo 2.º do CIMT.

2 - Está em causa, apenas, a transmissão pelo cedente da sua posição contratual de locatário em contrato de locação financeira, posição jurídica, da qual deriva todo um universo de créditos e dívidas que compõem aquele contrato, que é assumida pelo cessionário.

III - Não se concretizando a cessão de posição contratual, o anterior promitente-cedente adquire o imóvel, exercendo a opção de compra prevista no contrato de locação financeira, e obriga-se, no prazo de 30 dias a contar da aquisição do imóvel, a transmiti-lo à REQUERENTE pelo preço e demais condições acordadas na promessa de cessão de posição contratual.

1 - Neste caso estamos perante um contrato-promessa de compra e venda do imóvel, em que as partes procuram assegurar a transmissão do imóvel para a REQUERENTE (promitente-adquirente), já que não foi possível ceder a posição jurídica de locatário no contrato de locação.

2 - A vinculação contratual assim estabelecida na minuta anexa ao pedido contém todas as características de um contrato-promessa de compra e venda, tal qual são exigidas no artigo 410.º do Código Civil.

3 - Este contrato-promessa de compra e venda poderá subsumir-se na alínea a), do nº 2, 1ª parte, do artigo 2.º do CIMT, caso se verifique a tradição do armazém para a REQUERENTE (promitente-adquirente), ou a usufruição do bem, ficando a transmissão em causa sujeita a IMT, que incidirá sobre o valor constante do acto ou do contrato ou sobre o valor patrimonial tributário dos imóveis, consoante o que for maior (v. artigo 12.º, n.º 1, do CIMT).

CONCLUSÃO

1 - Em face dos pressupostos de facto e de direito constantes do presente pedido de informação vinculativa, sobre o contrato-promessa de cessão de posição contratual num contrato de locação financeira e sobre o subsequente contrato de cessão de posição contratual não incide o IMT nos termos do artigo 2.º do CIMT.

2 - Se, alternativamente àqueles, o contrato-promessa de compra e venda comportar a tradição do imóvel ou a usufruição do bem, fica a transmissão sujeita a IMT nos termos do artigo 2.º, n.º 2, alínea a), 1.ª parte, do CIMT, que incidirá sobre o valor constante do acto ou do contrato ou sobre o valor patrimonial tributário do imóvel, consoante o que for maior (v. artigo 12.º, n.º 1, do CIMT).