

## FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: CIRS  
Artigo: 10.º  
Assunto: Enquadramento de montante acordado entre as partes e judicialmente homologado para cumprimento de contrato promessa de compra e venda  
Processo: 2449/2017, com despacho concordante da Diretora de Serviços do IRS de 201710.31

Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação quanto ao enquadramento de montante acordado e homologado por sentença judicial, para efeitos de transmissão do direito de propriedade incidente sobre prédio urbano já anteriormente objeto de celebração de contrato de promessa de compra e venda.

1. Determina o número 3 do artigo 10.º do CIRS que, nos casos de contrato-promessa de compra e venda ou de troca, se presume que o ganho é obtido logo que verificada a tradição ou posse dos bens ou direitos objeto do contrato.

2. Em termos fiscais, a transmissão só ocorre mediante a verificação de dois requisitos cumulativamente:

i) A celebração de um contrato-promessa; e

ii) A entrega física da coisa objeto do contrato, consubstanciada numa mera mudança de possuidor dos bens e, conseqüentemente, numa sujeição a IMT.

3. No caso em apreço, verifica-se que foi celebrado um contrato de promessa de compra e venda em 1983, onde ficou acordado que a escritura seria celebrada logo que documentalmente possível, assim que qualquer das partes o desejasse. No entanto, apenas a sentença transitada em julgado já no ano de 2016 veio a produzir os efeitos da declaração negocial em falta dos promitentes vendedores, derivada do já referido contrato de promessa de compra e venda, para a efetiva transmissão da propriedade do prédio em causa para o autor da ação.

4. Assim, a ação intentada por aquele outro mais não constituiu que a forma de poder ser dado cumprimento à obrigação decorrente do contrato-

promessa celebrado entre a partes, ou seja, a possibilidade de obter uma sentença que produzisse os efeitos correspondentes ao da declaração negocial (em falta), i.e., o da escritura definitiva.

5. Do que decorre que não releve a data de celebração do contrato promessa na sua origem, mas que antes o direito sobre o prédio se deva considerar como transmitido (venda/compra) na data em que a sentença transitou em julgado e pelo valor pela mesma homologado.

6. Na circunstância e atendendo a que a transmissão de natureza onerosa se coloca relativamente a um prédio urbano, mais concretamente um lote de terreno para construção, decorre do estabelecido no artigo 10.º, número 1, alínea a), do Código do IRS em conjugação com o artigo 5.º, número 1, do Decreto-Lei n.º 442-A/88, de 30 de novembro, que o aprovou, que tal valor deva ser considerado como enquadrado na Categoria G do Código do IRS, a título de mais-valias imobiliárias e que assim deva ser declarado, pela respetiva totalidade, em sede do IRS do ano de 2016.