



MINISTÉRIO DAS FINANÇAS

DIRECÇÃO-GERAL DOS IMPOSTOS

Imposto do Selo (IS)

Direcção de Serviços do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, do Imposto do Selo, dos Impostos Rodoviários e das Contribuições Especiais (DSIMT)

Aquisição por usucapião de bem imóvel

Inclusão no valor tributável do valor das benfeitorias úteis efectuadas pelo possuidor no período da sua posse

Artigos 1.º, n.º 3, alínea a), 5.º, alínea r), e 13.º, n.º 1, do Código do Imposto do Selo (CIS)
Verba 1.2 da Tabela Geral

CIRCULAR N.º 19/2009

Tendo surgido dúvidas relativamente à inclusão no valor tributável do valor das benfeitorias úteis efectuadas pelo possuidor no período da sua posse, no que à incidência do Imposto do Selo das aquisições por usucapião de bem imóvel diga respeito, foi, por meu despacho, de 08.10.2008, determinado o seguinte:

1 – As aquisições por usucapião são consideradas originárias e por esse motivo não são juridicamente transmissões. O usucapiente não sucede nos direitos do anterior titular do direito de propriedade ou outro direito real de gozo sobre o bem adquirido por esta figura jurídica. Assim, os pressupostos da constituição do direito do usucapiente são independentes dos direitos do anterior titular deste direito. Na verdade, a aquisição por usucapião resulta da posse do adquirente e não de qualquer negócio jurídico oneroso ou gratuito celebrado com o anterior proprietário.

2 – Ainda que as aquisições por usucapião não sejam juridicamente transmissões, o legislador do Código do Imposto do Selo, com as alterações introduzidas pelo artigo 7.º do Decreto-lei n.º 287/2003, de 12 de Novembro, integrou na incidência deste imposto a título de transmissões gratuitas as aquisições por usucapião do direito de propriedade ou qualquer outro direito real de gozo sobre bens imóveis.

Razão das Instruções

Aquisição por usucapião

Incidência a Imposto do Selo da aquisição por usucapião



MINISTÉRIO DAS FINANÇAS

3 – Assim, nos termos do art.º 1.º, n.º 3, alínea a) do CIS, para efeitos da verba 1.2 da Tabela Geral, *“são consideradas transmissões gratuitas, designadamente, as que tenham por objecto o direito de propriedade ou figuras parcelares desse direito sobre bens imóveis, incluindo a aquisição por usucapião”*, sendo, nos termos do artigo 3.º, n.º 3, alínea a) do mesmo Código, o encargo do imposto do selo do adquirente, ou seja, em caso de aquisição por usucapião, do *usucapiente*.

Encargo do imposto

4 – De acordo com o artigo 5.º, alínea r), *“em caso de aquisição por usucapião, a obrigação tributária considera-se constituída na data em que transitar em julgado a acção de justificação notarial ou for celebrada a escritura de justificação notarial”*. Ou seja, na aquisição por usucapião, para efeitos da incidência do Imposto do Selo, o legislador alheou-se das disposições da lei civil aplicáveis, optando por considerar que o Estado tem direito ao imposto no momento do título justificativo da usucapião.

Nascimento da obrigação tributária

5 - Por outro lado, o legislador não introduziu nenhuma especificidade para a determinação do valor tributável em caso de aquisição por usucapião, pelo que é aplicável a regra geral, ou seja, o disposto no artigo 13.º, n.º 1 do CIS, onde consta que o valor dos imóveis relevante para efeitos da liquidação do Imposto do Selo incidente sobre as transmissões gratuitas de bens imóveis *“é o valor patrimonial tributário constante da matriz nos termos do CIMI à data da transmissão, ou o determinado por avaliação nos casos de prédios omissos ou inscritos sem valor patrimonial”*.

Valor tributável das transmissões gratuitas de imóveis

6 – No que respeita à realização de benfeitorias, em que se inclui a construção de prédio urbano no terreno objecto da posse, efectuadas pelo possuidor/usucapiente, ainda que de boa fé e anteriormente à escritura de justificação, não lhe confere a propriedade desse prédio urbano. Na verdade, face ao Código Civil, apenas o constitui no direito de obter junto do proprietário o eventual pagamento do valor das benfeitorias realizadas, mediante acção do enriquecimento sem causa.

Benfeitorias úteis



MINISTÉRIO DAS FINANÇAS

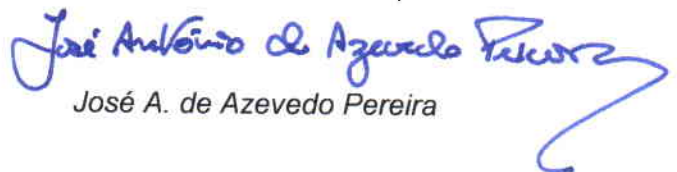
7 – Sendo o valor tributável na aquisição por usucapião o valor tributável do prédio adquirido, sem qualquer dedução, não pode ser deduzido ao valor tributável do Imposto do Selo, o eventual direito de crédito do *usucapiente* sobre o proprietário relativo às benfeitorias úteis realizadas ao abrigo das regras do enriquecimento sem causa. Tal direito de crédito, na verdade, extingue-se com o justificativo da aquisição por usucapião, em virtude da reunião na mesma pessoa das qualidades de credor e de devedor.

**Inclusão do valor
das benfeitorias
no valor
patrimonial
tributário**

8 – Assim, o valor tributável nas aquisições por usucapião é o valor patrimonial tributário do prédio adquirido, sem qualquer dedução, no momento do nascimento da obrigação tributária, ou seja à data em que tiver transitado em julgado a acção de justificação judicial ou for celebrada a escritura de justificação notarial.

Direcção Geral dos Impostos, 21 de Julho de 2009.

O DIRECTOR-GERAL,


José A. de Azevedo Pereira