

FICHA DOUTRINÁRIA

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

Artigo: 2.º

Assunto: Substabelecimento de procuração irrevogável

Processo: 2017000365 - IVE n.º 11812, com despacho concordante de 25.04.2017, da Diretora-Geral da Autoridade Tributária e Aduaneira

Conteúdo: **PEDIDO**

O requerente, na qualidade de substabelecido, solicita, nos termos do artigo 68.º da Lei Geral Tributária (LGT), a emissão de informação vinculativa sobre a eventual sujeição a IMT da outorga de documento de substabelecimento (com reserva de poderes) de procuração irrevogável, apresentando os seguintes factos:

1. Em 2015-10-27, foi conferida, na Secção Consular da Embaixada de Portugal em xxx, uma procuração, no interesse comum da procuradora, pessoa coletiva, e mandante, pessoa singular, permitindo à primeira a possibilidade de celebrar contratos promessa, e ou, vender a fração autónoma identificada no pedido, concelho de Loulé, a favor do mandante.
2. Em 2016-11-30, a procuradora substabeleceu com reserva, em dois procuradores, um dos quais o requerente, o poder de no seu interesse e em sua representação outorgar com um comprador pré-determinado, a escritura de venda do referido imóvel.

A questão colocada reconduz-se a saber se o substabelecimento acima descrito se subsume ao disposto na al. d), do n.º 3, do artigo 2.º do CIMT.

APRECIÇÃO

O n.º 3, do artigo 2.º do CIMT, procede ao alargamento das situações previstas no n.º 1, passíveis de configurar para efeitos de sujeição a imposto, transmissões onerosas do direito de propriedade, abrangendo factos ou situações das quais não decorre qualquer transmissão jurídica.

De acordo com o disposto nas alíneas c) e d), daquele n.º 3, estão sujeitas a IMT as procurações irrevogáveis, bem como os subsequentes substabelecimentos com idênticos poderes e efeitos.

A procuração irrevogável referida na al. c) daquele n.º 3, instrumento através do qual e com referência a um determinado bem imóvel, uma pessoa (o mandante) atribui a outrem (procurador), poderes de representação e de alienação, renunciando em simultâneo ao direito de revogar aquele instrumento, permite que o procurador se posicione em relação ao bem objeto da procuração, como se de um verdadeiro proprietário se tratasse, embora não lhe assistindo um título translativo formal.

Com efeito, na situação em apreço verifica-se que nos poderes conferidos pelo proprietário à sociedade, se incluem entre outros, o de dispor do bem, podendo inclusive celebrar um contrato de venda consigo mesma, pelo que

independentemente do negócio causal subjacente à outorga de procuração a seu favor, se constata assistir-lhe um interesse próprio, justificativo da atribuição de carácter irrevogável à procuração conferida.

O substabelecimento na génese do presente pedido, nos moldes em que ocorre, isto é, com reserva de poderes, possibilita que o (s) substabelecido (s) participe (m) no ato de venda do imóvel com pessoa pré-estabelecida, em representação do proprietário, mas no interesse da entidade substabelecente.

Os poderes substabelecidos reconduzem-se pois, à representação (pelo substabelecido) do vendedor emitente da procuração irrevogável, no ato de venda com pessoa pré-determinada, continuando a primitiva procuradora a deter e em consequência a poder exercer os poderes que substabelece (cf. n.º 2 do artigo 264.º do Código Civil).

O substabelecido não detém sequer em exclusivo, a prerrogativa de representação do vendedor no ato de venda do bem em causa, porquanto a entidade a quem foi conferida a procuração irrevogável, manteve incólume essa possibilidade, ao substabelecer com reserva.

Embora a letra da lei não estabeleça qualquer distinção entre o substabelecimento feito com ou sem reserva de poderes a favor do substabelecido, há que ter presente a intenção que subjaz à sujeição a imposto das procurações irrevogáveis e dos subsequentes substabelecimentos, e que é, a de prevenir o encobrimento de verdadeiras transmissões, através da utilização abusiva de determinados instrumentos legais, propiciando e redundando em situações de evasão fiscal.

Nessa conformidade, só deve haver lugar a tributação quando da outorga daquele tipo de instrumento legal resultem para o procurador ou para o substabelecido, poderes materiais semelhantes aos do proprietário, pois só nessa medida, a outorga daquele tipo de instrumentos equivale a uma transmissão onerosa, nos termos do n.º 3, e para efeitos do n.º 1, do artigo 2.º do CIMT.

Na factualidade em apreço, a atuação do substabelecido afigura-se meramente instrumental, competindo-lhe unicamente a prática dos atos necessários à realização da escritura de venda com o comprador indicado pela sociedade, pelo que para efeitos de tributação em sede de IMT, não materializa uma transmissão onerosa do bem imóvel.