

## FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (CIMT)  
Artigo: 2.º e 4.º  
Assunto: Cessão de posição contratual em ajuste de revenda  
Processo: 2020000839 - IV n.º 18445 com despacho concordante de 2020.11.02, da Diretora-Geral da Autoridade Tributária e Aduaneira  
Conteúdo: **I – O PEDIDO**

A Requerente, vem através de solicitadora nomeada para o efeito, requerer que lhe seja prestada informação vinculativa, sobre o enquadramento jurídico-tributário da factualidade que apresenta, decorrente de cedência de posição contratual.

### **II – FACTOS**

Em 29 de julho de 2019, a Requerente, outorgou com a sociedade XX, doravante “Sociedade”, um contrato-promessa de compra e venda, tendo em vista a aquisição de uma fração destinada a habitação, a construir pela sociedade no prédio (lote de terreno para construção) de que é proprietária.

O preço global fixado para a venda foi de € 470.250,00 (quatrocentos e setenta mil, duzentos e cinquenta euros).

Foi estipulado o pagamento faseado em quatro parcelas, a primeira a título de sinal e a efetuar no momento da outorga do contrato-promessa, no valor de € 70.500,00 (setenta mil e quinhentos euros), dois reforços de sinal, a efetuar 1 e 4 meses após a data de emissão da licença de construção, nos montantes de € 47.000,00 (quarenta e sete mil euros) e de € 70.500,00 (setenta mil e quinhentos euros), e o pagamento dos remanescentes € 282.250,00 (duzentos e oitenta e dois mil, duzentos e cinquenta euros) no momento da outorga do contrato definitivo.

O contrato-promessa não continha cláusula de livre cedência de posição contratual.

Em 4 de setembro de 2020, a Requerente devidamente autorizada pela “Sociedade”, cedeu pelo valor de € 130.250,00 (centro e trinta mil, duzentos e cinquenta euros), a sua posição contratual ao casal YY, doravante “Casal”.

### **III – DÚVIDAS**

A Requerente pretende ver primeiramente esclarecida a questão de saber quem se considera como sujeito passivo do imposto, se o cedente, se o cessionário, questionando igualmente, se no momento da outorga do contrato prometido, há ou não lugar à dedução do IMT pago pela cedência.

### **IV – ANÁLISE**

No que respeita à promessa de compra e venda de bens imóveis, o Código do

IMT (CIMT) só a sujeita a imposto se acompanhada, no momento da outorga ou em momento posterior, da tradição do imóvel, ou, se o contrato contiver cláusula de livre cedência de posição contratual. Artigo 2.º, n.º 2, al. a) e n.º 3 al. a).

A outorga de contrato-promessa de compra e venda de bem imóvel em que não se verifique a tradição do bem prometido e que não preveja a possibilidade de cedência da posição contratual de adquirente, não se encontra sujeita a IMT.

Na factualidade em apreço, o contrato-promessa outorgado entre a "Sociedade" e a Requerente não motivou a liquidação, prévia ou posterior, de IMT, porquanto não foi em momento algum, clausulada a possibilidade de transmissão da posição contratual de adquirente.

No que respeita à cedência de posição contratual efetuada pela Requerente a favor do "Casal", há que ter presente o disposto nas normas de incidência objetiva e subjetiva constantes dos artigos 2.º n.º 3, al. e) e 4.º al. g) do CIMT.

Assim, esta cedência de posição contratual operada entre a Requerente e o "Casal", que não se encontrava prevista no contrato-promessa celebrado entre a Requerente e a "Sociedade", estará sujeita a IMT, se e quando, for outorgado o contrato prometido, de compra e venda, entre esta última e o "Casal" (cessionários/ promitentes adquirentes), investido na posição de comprador, sendo o imposto devido pela Requerente enquanto contraente originária.

Deste modo, de acordo com o estabelecido nos artigos 4.º, corpo do artigo e al. g), 12.º, n.º 1, 22.º, n.º 1 e 36.º, n.º 9, al. a), todos do CIMT, a realização da escritura de compra e venda do bem imóvel entre a "Sociedade" e o "Casal", motivará por um lado a liquidação prévia de IMT, com fundamento na transmissão onerosa de bem imóvel, figurando como sujeito passivo o "Casal", e, por outro, uma liquidação à posteriori de IMT, com fundamento no ajuste de revenda, figurando a Requerente como sujeito passivo.

No que se reporta à questão da dedutibilidade dos valores pagos pelo cedente, a resposta é negativa.

No momento da transmissão jurídica do bem, não é possível deduzir o IMT pago pela cedência por duas ordens de razão: a primeira relacionada com o facto de se estar perante dois sujeitos passivos diferentes, não havendo coincidência entre o cedente, e ora Requerente, e o "Casal", e a segunda, decorrente do disposto no artigo 22.º, cujo n.º 3, expressamente limita a possibilidade de dedução a situações enquadráveis nas alíneas a) a d), do n.º 3 do artigo 2.º, deixando precisamente de fora da previsão, a al. e) a que se reconduz a factualidade em apreço.

## **V CONCLUSÃO**

Em face do exposto, conclui-se que com referência à cedência de posição

contratual efetuada pela Requerente ao “Casal”:

1. Se está perante facticidade enquadrável na alínea e), do n.º 3, do artigo 2.º do CIMT, de transmissão da posição contratual de promitente adquirente em contrato-promessa de compra e venda de bem imóvel sem cláusula de livre cedência.
2. A Requerente é o sujeito passivo nessa operação, e terá de solicitar a liquidação e efetuar o correlativo pagamento no prazo de 30 dias a contar da outorga do contrato prometido, tal como decorre da 1ª parte da al. e), do artigo 4.º e al. a) do n.º 9, do artigo 36.º, ambos do CIMT.
3. No momento da outorga do contrato definitivo entre a Sociedade e o Casal, não há lugar a qualquer dedução de IMT, por parte da Requerente, dado que o n.º 3 do art.º 22.º do CIMT apenas abrange as alíneas a) b), c) e d) do n.º 3 do art.º 2.º do mesmo Diploma Legal.