

## FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto Municipal de Sisa e do Imposto sobre as Sucessões e Doações (CIMSISD), Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis (CIMT), Código do Imposto do Selo (CIS) – verba 1.1 da TGIS

Artigo: n.º 5 do art.º 31.º do Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, artigo 2.º do CIMSISD e n.º 1 do artigo 2.º do CIMT

Assunto: Retificação de escritura de compra e venda efetuada em 2003

Processo: 2021000171 - IV n.º 20166 com despacho concordante de 2021.07.04, da Diretora-Geral da Autoridade Tributária e Aduaneira

Conteúdo: **I. INTRODUÇÃO**

O Sr. AA e a Sr.ª EE, por intermédio de seu mandatário Dr.ª II, apresentaram pedido de informação vinculativa ao abrigo do art.º 68.º da Lei Geral Tributária (LGT), no sentido de lhe ser prestada informação sobre (sic):

*“(...) o facto de o casal ter comprado o imóvel na proporção de 50% cada um sem que o notário tenha feito essa alusão na escritura, ou seja, cada membro do casal pagou 50% do valor e na escritura consta que a casa foi adquirida pelo cônjuge marido.*

*Explicada a situação à Sra. Conservadora, a mesma exige rectificação de escritura com participação de todos os intervenientes e solicita declaração das Finanças sobre o cumprimento da obrigação fiscal.*

*Na escritura original o sr ficou isento de Sisa, como se vai proceder agora na rectificação?*

*Ao alterar o regime de bens vai ser igualmente alterada a titularidade do bem. Não se trata de bem comum mas de compropriedade.*

*Para regularizar a situação iremos proceder a uma rectificação de escritura mas desconhecemos como se processa a regularização tributária de uma aquisição efectuada em 2003.*

*Solicito emissão de informação vinculativa sobre como proceder para regularizar a situação tributária do imóvel.”.*

## **II. INFORMAÇÃO**

Considerando o teor do pedido e o disposto no n.º 1 do artigo 68.º da LGT, o objeto da presente informação vinculativa é determinar o enquadramento jurídico-tributário da projetada retificação da Escritura de compra e venda, realizada em 2003, nomeadamente, quanto à modificação dos sujeitos da relação contratual.

O imposto municipal de sisa, ínsito no Código do Imposto Municipal de Sisa e do Imposto sobre as Sucessões e Doações (CIMSISD), veio a ser substituído na Reforma dos Impostos sobre o Património (RTP) efetuada pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, pelo Imposto Municipal sobre

Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), com início de vigência a 1 de janeiro de 2004.

Nos termos do n.º 5 do art.º 31.º do Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, os códigos revogados continuam a aplicar-se aos factos tributários ocorridos até à data da entrada em vigor dos [novos] códigos e alterações referidas no artigo 32.º daquele diploma, incluindo aos factos que tenham beneficiado de isenção ou de redução de taxa condicionadas e que venham a ficar sem efeito na vigência dos novos códigos.

O art.º 2.º do CIMSISD, determinava que a sisa incidia sobre as transmissões, a título oneroso, do direito de propriedade ou de figuras parcelares desse direito, sobre bens imóveis.

Para além das regras de incidência o CIMSISD também enumerava, no seu art.º 11.º, uma panóplia de situações e factos isentos de sisa, cuja amplitude se complementava com a existência de numerosa legislação extravagante.

A interpretação destas normas relativas a isenção de SISA, após o início de vigência a 1 de janeiro de 1989 do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), passou a observar os princípios gerais contidos na Parte I do EBF, designadamente, a interpretação e integração de lacunas da lei, aplicação das normas no tempo, extinção dos benefícios sua transmissão e processo de reconhecimento dos benefícios.

O art.º 15.º do CIMSISD estabelecia um conjunto de regras e competência para os casos em que a lei exigia o reconhecimento do prévio da isenção, o formalismo necessário para os respetivos pedidos e os prazos para apreciação dos requerimentos.

No caso de benefícios fiscais automáticos, ou seja, isenções que resultavam direta e imediatamente da lei, como acontecia nas isenções de que aproveitavam as aquisições de prédios ou frações autónomas de prédios destinados exclusivamente a habitação, previsto no n.º 22 do art.º 11.º do CIMSISD, o seu conhecimento era oficioso.

Se, no presente pedido de informação, se equacionasse apenas a mera retificação do erro, evidente e implícito na escritura de compra e venda, em que «(...) declarou ser casado sob o regime de comunhão geral com (...)» para «(...) declarou ser casado sob o regime Imperativo da Separação de Bens com (...)» em nada alteraria os sujeitos da relação contratual de compra e venda.

Mas, no cenário em análise, estamos perante uma situação totalmente distinta, visto que se pretende proceder à retificação da escritura de transmissão do imóvel já celebrada, em 2003.08.28, por forma a alterar as condições negociais acordadas pelos outorgantes.

A projetada retificação além de não configurar a correção de mero erro ou lapso declarativo, pretende proceder à modificação subjetiva do negócio, de molde a que a Sr.ª EE passe a ter a dupla qualidade de outorgante e adquirente em negócio, alheio, no qual nem foi interveniente. Como se pode comprovar da leitura da escritura em causa, apenas o Sr. AA figura como interveniente na aquisição do imóvel.

Os instrumentos notariais apenas fazem fé pública relativamente aos factos diretamente percecionados pelo notário. A prova plena dos documentos autênticos limita-se à materialidade das afirmações atestadas, mas não abrange a sinceridade, a veracidade ou validade das declarações emitidas pelas partes, que não está abrangida pela referida força probatória plena. É o que resulta, entre vários outros, do Acórdão do STA de 2005.02.01 Processo de recurso n.º 066/04.

Nos termos do n.º 4 do art.º 36.º da LGT, a qualificação do negócio jurídico efetuada pelas partes, mesmo em documento autêntico, não vincula a administração tributária.

E, a modificação subjetiva do sujeito na relação contratual de compra e venda, ainda que interpartes tenha efeitos retroativos, como não procede a uma verdadeira retificação, perante terceiros, nomeadamente a AT, apenas tem efeitos ex-nunc.

Portanto, a projetada retificação à escritura, configura uma nova transmissão, pela qual a Sr.ª EE vai adquirir 1/2, do prédio que foi objeto da escritura celebrada em 2003.08.28, e está sujeita às regras de incidência dos impostos que lhe sejam aplicáveis.

Assim,

O imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), é um imposto sobre a aquisição onerosa de bens imóveis, independentemente do título ou da forma jurídica utilizada nessa aquisição.

O objeto da sujeição do imposto não é propriamente o ato ou o contrato que titula a aquisição, mas sim o efeito desses atos ou contratos, ou seja, a transmissão da propriedade ou dos direitos correspondentes sobre esses imóveis.

A sujeição a imposto da aquisição do direito de propriedade de bens imóveis, previsto no n.º 1 do art.º 2.º do CIMT, consubstancia o mais importante e nuclear facto tributário do IMT, cuja verificação é a mais frequente. Esta norma sujeita a imposto, tanto a aquisição da propriedade do imóvel, como de figuras parcelares deste.

Igualmente, as aquisições de bens imóveis, por título oneroso, estão sujeitas à incidência a Imposto do Selo (IS), cujo facto gerador advém no momento da assinatura pelos outorgantes, do ato, contrato ou documento que titula a transmissão efetiva do bem, nos termos do art.º 1.º conjugado com a al. a) do n.º 3 do art.º 3.º e com a al. a) do art.º 5.º, todos do CIS, pela Verba 1.1 da Tabela Geral do IS.

Nos termos do n.º 4 do art.º 9.º e n.º 4 do art.º 23.º, ambos, do CIS, no apuramento do imposto devido pelos atos ou contratos previstos na verba 1.1 da tabela geral, aplica-se com as necessárias adaptações, na determinação da matéria tributável e liquidação do imposto, as regras contidas no CIMT.

Nos termos do n.º 1 do art.º 19.º do CIMT a liquidação do imposto [IMT e IS – verba 1.1] é da iniciativa dos interessados, para cujo efeito devem apresentar,

em qualquer serviço de finanças ou por meios eletrónicos, uma declaração de modelo oficial devidamente preenchida.

Ou seja, o cumprimento das obrigações fiscais conexas com a transmissão do imóvel, em sede de IMT e IS – verba 1.1 associada, tem de ser efetivado com o impulso declarativo do procedimento de liquidação, ou seja, com o correto preenchimento de declaração modelo 1 de IMT, pelo sujeito passivo - a Sr.<sup>a</sup> EE, declarando a quota-parte que vai adquirir por intermédio do documento que procede à retificação de escritura.

### **III. CONCLUSÃO**

Nos termos do n.º 4 do art.º 36.º da LGT, a qualificação do negócio jurídico efetuada pelas partes, mesmo em documento autêntico, não vincula a administração tributária.

Como se pode comprovar da leitura da escritura realizada, em 2003.08.28, apenas o Sr. AA figura como interveniente na aquisição do imóvel. A projetada retificação além de não configurar a correção de mero erro ou lapso declarativo, pretende proceder à modificação subjetiva do negócio, de molde a que a Sr.<sup>a</sup> EE passe a ter a dupla qualidade de outorgante e adquirente em negócio, alheio, no qual nem foi interveniente.

Igualmente, a projetada retificação à escritura, configura uma nova transmissão, pela qual a Sr.<sup>a</sup> EE vai adquirir ½ do prédio que foi objeto da escritura celebrada, em 2003.08.28, e está sujeita às regras de incidência dos impostos na data de realização do instrumento de retificação, que lhe sejam aplicáveis [IMT e IS – verba 1.1 associada].

É pela iniciativa individualizada, na promoção da correta liquidação do IMT e IS – verba 1.1 associada, que este sujeito passivo fica na posse dos DUC's, os quais após pagamento são necessários para proceder às correções registrais pretendidas e solicitadas pela Sr.<sup>a</sup> Conservadora.