

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (CIMT)
- Artigo: 45.º
- Assunto: Resolução de contrato
- Processo: 2022001424 - IV n.º 23995 com despacho concordante de 2022.11.23, da Diretora-Geral da Autoridade Tributária e Aduaneira
- Conteúdo: A sociedade por quotas YY (doravante consulente), pretende, através do presente pedido de informação vinculativa, obter o enquadramento jurídico-tributário da factualidade que apresenta:

ENQUADRAMENTO FACTUAL APRESENTADO PELA CONSULENTE

Em 2021-10-06, a consulente adquiriu pelo valor de € 182.500,00, o imóvel inscrito como terreno para construção, na matriz predial urbana da freguesia da União de freguesias de ..., concelho de ... tendo efetuado o pagamento de €, e de €, a título de IMT e de IS (verba 1.1 da TGIS), respetivamente.

A transação do imóvel fez-se na convicção de que o projeto para edificação de uma moradia bifamiliar, nesse lote de terreno iria ser aprovado pela Câmara Municipal de ..., o que não se verificou.

De acordo com o informado pela consulente no seu articulado:

«[N]o âmbito do PDM... 2019, o referido prédio foi classificado como "solo rústico", e qualificado como sendo "espaço agrícola" e ficou abrangido pela SUOPG 2 – parque Urbano de ...

Porquanto, o pedido de licenciamento do referenciado prédio, foi definitivamente rejeitado em 29/09/2022.»

A consulente refere que subjacente à aquisição, esteve a convicção de que estaria perante um negócio tendo por objeto um prédio urbano da espécie terreno para construção, características atinentes ao imóvel por si reputadas de essenciais, tendo em vista a finalidade pretendida de edificação de uma moradia bifamiliar.

Considerando o desfecho negativo do pedido de licenciamento, *"pretende agora anular a sobredita compra e venda, ou através de escritura pública que reconheça a anulabilidade desse negócio translativo, ou propondo ação em tribunal que reconheça esse erro"*.

Em face da referida intenção, solicita, que lhe seja prestada informação com carácter vinculativo, acerca da possibilidade de ver restituídas as quantias pagas a título de imposto, tendo em conta o disposto nos artigos 44.º e 45.º do Código do IMT.

APRECIACÃO

De acordo com a consulente, *"[t]anto a compradora, como os vendedores,*

legitimamente, confiaram que o projeto da moradia bifamiliar, que aí ia ser edificada, iria ser aprovado pela CM de ...

Daquela afirmação retira-se, que a aquisição do imóvel foi efetuada no pressuposto de estar a adquirir um lote de terreno com viabilidade construtiva, o qual se apresentava como condição imprescindível à concretização do projeto, pelo que, inviabilizada em definitivo aquela pretensão, a consulente pretende agora desfazer o negócio.

Cumpra, pois, determinar se a destruição dos efeitos daquele negócio, seja por mútuo acordo, através de revogação ou resolução convencional, seja pela via judicial, permite restituir os valores pagos a título de imposto:

1. Numa primeira abordagem, desde logo se afasta a possibilidade de enquadramento da factualidade apresentada na previsão do artigo 44.º do CIMT, porquanto aí se pressupõe a não concretização do ato translativo na génese da liquidação de imposto e na situação em apreço, o facto tributário ocorreu com a outorga do contrato de compra e venda em 2021-10-06.
2. Nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 45.º do Código do IMT, o legislador admite a possibilidade de anulação proporcional do imposto quando nos oito anos seguintes ao da transmissão, se verifique a condição resolutiva, ou a resolução do contrato que esteve na base da tributação.
3. Não obstante o teor literal da norma, não se afigura que o intento do legislador fosse o de circunscrever a possibilidade de anulação proporcional do IMT apenas aos casos em que efetivamente, viesse a verificar-se a condição resolutiva ou a ocorrer a resolução do contrato, esta entendida em sentido estrito.
4. Na interpretação da expressão resolução constante do n.º 1, do artigo 45.º do CIMT e para a finalidade ali prevista, devem considerar-se abrangidas outras causas de cessação ou supressão dos negócios jurídicos, desde que os efeitos jurídicos delas decorrentes sejam idênticos aos da resolução, ou seja, desde que determinem a reversão dos efeitos sinalagmáticos do contrato que motivou a liquidação.
5. O objetivo visado pelo legislador foi o de possibilitar ao sujeito passivo o ressarcimento de uma parte do imposto pago, em caso de reversão naquele período de oito anos, dos efeitos jurídicos do negócio que esteve na origem da liquidação de imposto, designadamente, o efeito translativo da propriedade no caso de transmissões onerosas de bens imóveis.
6. A destruição, pela via judicial ou negocial, dos efeitos do contrato translativo na génese das liquidações de imposto, na vertente situação, com fundamento numa situação de erro sobre as qualidades do objeto negocial, desde que ocorra no prazo de oito anos contados da transmissão, permite o exercício do direito à anulação proporcional das liquidações do imposto nos moldes estabelecidos no n.º 3, do artigo 45.º do CIMT (também aplicável à verba 1.1 da TGIS por expressa remissão legal operada pelo n.º 2, do artigo 49.º do Código do IS.

CONCLUSÃO

Na situação em apreço, a destruição dos efeitos do contrato de compra e venda (pela via judicial ou pela via consensual) que venha a ter lugar no período de oito anos após a transmissão, possibilita, nos termos do estabelecido nos números 1 e 3, do artigo 45.º do CIMT, o pedido de anulação proporcional das liquidações do IMT e do IS (verba 1.1 da TGIS).