

## FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (CIMT)
- Artigo: 2.º do CIMT; artigos 270.º, 276.º, 289.º, 433.º, todos do Código Civil (C.C.)
- Assunto: Efeitos tributários, em sede de IMT e imposto de selo da verba 1.1 da TGIS, na esfera jurídico-tributária do alienante reservatário, decorrentes da formalização da resolução de contrato de compra e venda (distrato) de imóveis firmada na inverificação da condição suspensiva (*reserva do direito de propriedade*), contratualmente estipulada, pelo não pagamento integral do preço (fracionado no caso)
- Processo: 2018001654 - IVE n.º 14729, com despacho concordante de 08.01.2019, da Subdiretora-Geral da Área de Gestão Tributária – Património, por delegação da Diretora-Geral da Autoridade Tributária e Aduaneira
- Conteúdo: No âmbito da contratualização de constituição ou transmissão de direitos reais sobre bens imóveis com aposição da cláusula acessória típica de reserva do direito de propriedade, a eficácia desta condição suspensiva fica dependente da verificação ou inverificação do acontecimento futuro e incerto, consistente no cumprimento ou incumprimento obrigacional da contraprestação (*v.g. pagamento do preço*), a que o adquirente ficou adstrito.

A verificação da condição suspensiva e, conseqüentemente, a transmissão do direito de propriedade plena só ocorrerá após o cumprimento obrigacional da outra parte (adquirente), com efeitos retroativos à data de outorga da escritura pública de compra e venda sob reserva.

Ocorrendo, porém, a ineficácia superveniente do negócio condicional, fundada na inverificação da condição suspensiva por incumprimento obrigacional, o direito de propriedade plena do imóvel não se transmite.

Não obstante os contraentes convencionarem a reserva do direito de propriedade, verifica-se, *ex vi* contrato, a tradição do imóvel para a posse precária do(a) adquirente sob reserva, mas não a transmissão do direito de propriedade plena.

Conseqüentemente, na esfera jurídico-tributária do alienante que reserva para si o direito de propriedade do imóvel, a eventual resolução do contrato de compra e venda do imóvel fundada na inverificação da condição suspensiva, é insuscetível de configurar o conceito jurídico-tributário de transmissão do direito de propriedade do imóvel para a esfera patrimonial do alienante, porque, independentemente de ocorrer a tradição, o direito de propriedade plena mantém-se na sua esfera patrimonial.

Com efeito, se a eficácia (transferência do direito de propriedade) do contrato de compra e venda de um imóvel se encontra suspensa até ao preenchimento da respetiva condição (cf. art.º 270.º do C.C.), a sua resolução com fundamento na inverificação da condição suspensiva, para o alienante sob reserva *não constitui título aquisitivo* do imóvel objeto do mesmo contrato, qualquer que seja o ato jurídico que a formalize.

### **CONCLUSÃO**

Sendo este ato insuscetível de operar, para a esfera patrimonial do alienante reservatário, a transmissão do direito de propriedade do imóvel que se encontra na posse precária do(a) adquirente sob reserva, a resolução do contrato descrita na petição parece-nos excluída de tributação em sede de IMT, porque o CIMT não contém norma legal de incidência real tipificadora desta realidade jurídico-civil.

Não constituindo uma transmissão onerosa do direito de propriedade (*cf. art.º 2.º do CIMT*), nem sendo tributariamente ficcionada como tal em sede de IMT, não está sujeita a IMT (*inexiste facto tributário*) e, conseqüentemente, também não está sujeito a imposto de selo da verba 1.1 da TGIS, porque este imposto segue as regras do IMT.