

FICHA DOUTRINÁRIA

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

Artigo: 2.º

Assunto: Sujeição

Processo: 2021000730 - IV n.º 21817 com despacho concordante de 2021.12.31, da Diretora-Geral da Autoridade Tributária e Aduaneira

Conteúdo: **I - PEDIDO**

As interessadas A, e as filhas B, C e D, pretendem, através do presente pedido de informação vinculativa obter o enquadramento jurídico-tributário da factualidade que apresentam.

II - FACTOS

- 1) Em 24 de novembro de 1992, a interessada A e o então marido, celebraram, com E, por escrito particular, um contrato-promessa de permuta, através do qual prometeram permutar o prédio rústico identificado no pedido, adquirido pela interessada em 1981, por cinco apartamentos destinados a habitação, a adquirir para o efeito, a entregar pelo outro promitente permutante em dezembro de 1993, agosto de 1994 e agosto de 1995.
- 2) O prédio rústico foi entregue a E, para que pudesse proceder à sua terraplanagem, o qual, de imediato o ocupou e nele construiu vários pavilhões industriais destinando-os a uso próprio e a revenda, os quais prometeu vender a várias empresas, das quais recebeu o preço convencionado.
- 3) O promitente permutante E, apresentou junto da Câmara Municipal de ... um pedido de licenciamento das construções, pedido indeferido por não ter sido apresentado o título de propriedade do imóvel.
- 4) A Câmara Municipal de ... ordenou, em consequência, a demolição daquelas construções, fazendo inscrever no registo relativo àquele imóvel o ónus de demolição integral dos pavilhões e estaleiro nele implantados.
- 5) Como o promitente permutante E, não cumpriu o estipulado no contrato promessa, a interessada acionou a via judicial, demandando-o, conjuntamente, com as diversas empresas, com as quais aquele contratou.
- 6) Em face do incumprimento definitivo do contrato promessa, e não se afigurando possível a sua execução específica, por acórdão de 27 de março de 2012, a questão ficou definitivamente decidida, condenando-se todos os réus a reconhecer a interessada A como dona do prédio rústico, declarando-se resolvido o contrato promessa de permuta e ficando ainda os réus obrigados à restituição do prédio rústico livre das construções e devoluto.

- 7) Face ao incumprimento daquela decisão por parte dos réus, a interessada viu-se forçada a requerer contra eles, processo de execução de sentença, para entrega de coisa certa, o qual vem sendo tramitado no Tribunal Judicial da Comarca de ...
- 8) Nenhum dos executados deu cumprimento à sentença, incumprindo com a obrigação de entrega do imóvel livre e devoluto, nem procederam às demolições dos pavilhões a que estavam obrigados.
- 9) Os réus E e as sociedades de que o primeiro é ou foi sócio, interpuseram ações contra a interessada, solicitando a condenação desta a pagar-lhes o valor que alegavam ter gasto com a construção dos referidos pavilhões, tendo essas ações sido julgadas improcedentes.
- 10) Em 22-11-2013, a interessada A doou o prédio rústico às suas três filhas, "para lhes ficar a pertencer em comum", atribuindo-lhe as partes o valor de € 3.500,00 (três mil e quinhentos euros).
- 11) No processo executivo foi designado o dia 08-07-2021, para ser efetuada a entrega do imóvel, prazo entretanto adiado.
- 12) Deste modo a interessada antevê a receção do prédio rústico com os pavilhões nele implantados, pelo que antecipa três cenários como possíveis:
 - a) Promover a demolição dos pavilhões a expensas suas, com os inerentes prejuízos daí advenientes;
 - b) Tentar legalizar as construções existentes, com os custos inerentes e o risco de ainda assim poder ver demolidos os pavilhões pela Câmara Municipal, em virtude do ónus inscrito no registo predial;
 - c) Manter o prédio no estado em que lhe for entregue, não demolindo nem legalizando as construções, aguardando que a Câmara tome a iniciativa de proceder à demolição ordenada.

III- QUESTÕES

Nesta conformidade, questionam se:

- 1- A entrega às interessadas do prédio rústico do qual a interessada A nunca deixou de ser proprietária em virtude do incumprimento do contrato promessa, e em relação ao qual foi julgada dona e legítima proprietária por decisão judicial transitada em julgado, se encontra não sujeita a IMT e a Imposto do Selo, como é seu entendimento?
- 2- Caso assim não se entenda, a entrega do prédio encontra-se sujeita a tributação em sede de IMT de Imposto do Selo?
- 3- Em caso de sujeição, o imposto será devido considerando a entrega de um prédio rústico, tal como determina a sentença, ou a entrega de um conjunto de prédios urbanos?
- 4- Se a operação se encontrar sujeita a tributação em sede de IMT, pela entrega de um conjunto de prédios urbanos, o imposto será calculado

considerando o VPT de cada um dos prédios participados ilicitamente ou através do valor das construções neles levadas a cabo, ou através do valor das construções deduzido da determinada demolição?

- 5- Caso a resposta à questão anterior seja no sentido do imposto ser devido a partir do VPT, o valor de cada prédio urbano relevante para efeito do cálculo do valor da transmissão e do imposto a pagar será feito de acordo com o VPT de cada prédio aferido através das suas construções ilicitamente efetuadas, como terreno para construção, considerando a ordem de demolição ordenada pela Câmara Municipal de ..., ou como prédio urbano do tipo "outros" (inexistência de qualquer licença de construção ou pedido de informação prévia junto da Câmara Municipal)?
- 6- As interessadas podem pedir o reembolso do imposto que possa vir a pagar caso após a entrega do prédio seja efetivada a demolição das construções existentes por iniciativa das próprias interessadas, da Câmara Municipal de ..., ou de E que está condenado a proceder à demolição?

Atenta a amplitude da factualidade subjacente ao vertente pedido, e tendo presente que a informação a prestar vincula a Administração Tributária ao seu conteúdo, a fim de se conformar com rigor a situação a enquadrar, foi solicitado às interessadas que esclarecessem:

- 1) Se em data posterior a 08/07/2021, teve lugar a entrega do prédio;
- 2) E, nesse pressuposto, se a aceitação respeitou apenas ao terreno ou compreendeu também os pavilhões nele erigidos;
- 3) Se houve ou não lugar ao pagamento de alguma contraprestação em caso de aceitação dos pavilhões;
- 4) E, caso houvesse aceitação dos pavilhões, quem ficaria com a sua posse? A? As filhas? Outros?

Pelas interessadas foi informado que:

- Até ao momento da resposta não se tinha verificado a entrega do prédio;
- A aceitação pelas donatárias respeita apenas ao terreno e não aos pavilhões nele erigidos, visto que de acordo com a sentença condenatória, é pressuposto que esses pavilhões sejam demolidos;
- Uma vez que até ao momento não se verificou a demolição das construções, a aceitação do prédio compreenderá também a entrega dos pavilhões;
- Não haverá qualquer contraprestação a pagar no caso de aceitação dos pavilhões, uma vez que as únicas entidades a quererem ser indemnizadas, diligenciaram no sentido da condenação das interessadas ao pagamento do valor dos pavilhões a título de benfeitorias, e viram

negadas as suas pretensões;

- Se a entrega judicial do prédio se efetuar ainda com os pavilhões, a posse do terreno e pavilhões será exercida pelas filhas, enquanto atuais proprietárias do solo, não havendo, no entanto, certezas quanto a essa circunstância, pois até ao momento da entrega os executados podem proceder à sua demolição.

IV- APRECIÇÃO

Nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 68.º da Lei Geral Tributária (LGT), o direito à informação vinculativa, desdobra-se no direito à informação sobre situações concretas, e no direito à informação sobre os pressupostos dos benefícios fiscais.

As informações vinculativas podem incidir sobre factualidade futura, desde que a sua verificação seja certa e os seus contornos perfeitamente delimitáveis e legalmente admissíveis ou previstos, pois só relativamente a este tipo de situações, ainda que de verificação futura, se admite que a Administração Tributária possa prestar uma informação a cujo conteúdo fique adstrita.

Deste modo, importa ter presente o disposto no n.º 2 do artigo 205.º da Constituição da República Portuguesa, Lei Fundamental, que determina que *"[a]s decisões dos tribunais são obrigatórias para todas as entidades públicas e privadas e prevalecem sobre as de quaisquer outras autoridades"*.

A presente informação encontra-se desde logo balizada por dois limites que cumpre observar. Por um lado, não pode através deste meio pronunciar-se sobre cenários de contornos imprecisos e de verificação incerta, e por outro, não pode, por imperativo legal, facultar enquadramentos jurídico-tributários que tenham como pressuposto o incumprimento de decisões judiciais transitadas em julgado.

Nesta conformidade, em face de todos os elementos disponíveis, constata-se que a realidade controvertida permanece inalterada e que a factualidade firmada com segurança, com interesse para a presente informação, e sobre a qual esta se pode ater, é a que resulta da decisão condenatória transitada em julgado, cuja execução requerida pela interessada, foi objeto de embargos de executado, julgados improcedentes.

Assim, tendo em conta o decidido pela Relação de ..., a factualidade a considerar para a prestação da informação em apreço, reconduz-se à entrega do prédio rústico, livre e devoluto, como consequência de ter-se por resolvido o contrato promessa de permuta, e da condenação ao reconhecimento da interessada A como dona do referido prédio rústico.

Tendo presente a factualidade ora circunscrita, a resposta à primeira questão formulada pelas interessadas, é afirmativa.

Efetivamente, não tendo a propriedade do prédio rústico alguma vez saído da esfera patrimonial da interessada A, o retorno da posse do prédio rústico nos

moldes anteriormente referidos, em consequência da decisão judicial que declarou resolvido o contrato promessa de permuta, uma vez verificado o incumprimento definitivo por parte de E, decorrido o prazo de 15 de julho de 2000, estabelecido para o efeito, não materializa um facto tributário.

Deste modo, a receção do prédio rústico pelas atuais proprietárias, filhas da interessada A, nos moldes precisados no acórdão de 27-03-2012, ou seja, livre e devoluto, despojado de quaisquer construções, não se encontra sujeita a IMT nem à verba 1.1 da Tabela Geral de Imposto do Selo.

Por imperativos relacionados com exigências de certeza jurídica e respeito pelas decisões judiciais, reflexo do poder jurisdicional cometido aos tribunais enquanto órgãos de soberania com competência para administrar a justiça, considera-se prejudicada a resposta às restantes questões colocadas, porquanto reportadas a cenários hipotéticos, de contornos vagos e imprecisos, e no pressuposto inaceitável do incumprimento reiterado de decisões judiciais, por parte dos obrigados.

V- CONCLUSÃO

Considerando a situação factual em causa na presente informação vinculativa e as questões suscitadas no âmbito da mesma, conclui-se que a receção do prédio rústico pelas atuais proprietárias, filhas da interessada A, nos moldes precisados no acórdão de 27-03-2012, ou seja, livre e devoluto, despojado de quaisquer construções, não se encontra sujeita a IMT, nem à verba 1.1 da Tabela Geral de Imposto do Selo.

Considera-se prejudicada a resposta às restantes questões formuladas, porque reportadas a cenários hipotéticos, alicerçados no pressuposto do desrespeito, pelos obrigados, das decisões judiciais proferidas no âmbito do litígio subjacente à factualidade apresentada.