

## FICHA DOUTRINÁRIA

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

Artigo: 2.º

Assunto: Enquadramento fiscal em sede de IMT, da celebração de um contrato de compra e venda em que o pagamento do preço irá efetuar-se em dois momentos distintos: uma parcela com a celebração do contrato de compra e venda e, o remanescente, em prestações mensais, iguais e sucessivas, ao longo de 10 anos, sendo que, caso o vendedor venha a falecer no decurso do pagamento do remanescente do preço, o comprador ficará desobrigado do pagamento das restantes prestações.

Processo: 2021000729 - IV n.º 21883 com despacho concordante de 2021.10.20, da Diretora-Geral da Autoridade Tributária e Aduaneira

Conteúdo: **I – INTRODUÇÃO**

Nos termos do artigo 68.º da Lei Geral Tributária (LGT), veio o contribuinte X, solicitar que lhe seja prestada informação vinculativa acerca do enquadramento fiscal em sede de IMT, da celebração de um contrato de compra e venda em que o pagamento do preço irá efetuar-se em dois momentos distintos: uma parcela com a celebração do contrato de compra e venda e, o remanescente, em prestações mensais, iguais e sucessivas, ao longo de 10 anos, sendo que, caso o vendedor venha a falecer no decurso do pagamento do remanescente do preço, o comprador ficará desobrigado do pagamento das restantes prestações.

### **II – PEDIDO**

No caso apresentado, o requerente pretende celebrar contrato de compra e venda com Y por forma a adquirir o direito de propriedade da fração autónoma designada pela letra "X" do prédio inscrito sob o artigo XXX, na matriz predial urbana da freguesia de XXX, no concelho do XXX.

E pretende introduzir, ao contrato de compra e venda, as seguintes especificidades:

- A obrigação de pagar o preço (€900.000,00) verificar-se-á em dois momentos: €500.000,00 na data da escritura de compra e venda e, o remanescente de €400.000,00, em 120 prestações, mensais iguais e sucessivas, ao longo de 10 anos;
- Caso o vendedor venha a falecer antes do decurso dos 10 anos, o comprador não será obrigado a pagar o remanescente do preço, o qual passará a ser o correspondente ao montante que foi pago em vida do vendedor.

Perante a introdução destas especificidades, o requerente solicita informação vinculativa quanto à seguinte questão:

Atento o negócio a celebrar, caso ocorra a morte do vendedor, no período correspondente ao do pagamento do remanescente do preço, em prestações mensais, tal "redução" subsequente do preço/ dispensa do pagamento do remanescente do preço, implicará o pagamento do IMT respeitante à doação dessa parte?

### **III – APRECIACÃO**

O Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) incide sobre as transmissões, a título oneroso do direito de propriedade ou de figuras parcelares desse direito, sobre bens imóveis situados em território nacional (incidência objetiva – n.º 1 do art.º 2.º do CIMT), sendo sujeitos passivos do imposto, os adquirentes dos bens imóveis (incidência subjetiva – art.º 4.º do CIMT).

De acordo com o n.º 2 do art.º 5.º do CIMT, a obrigação tributária constitui-se no momento em que ocorre a transmissão. É, então, nesse momento que se constitui a relação jurídica tributária que determina, para o sujeito ativo (credor), o direito ao tributo e a correspondente obrigação de pagamento, para o sujeito passivo.

Para determinar o valor tributável, o n.º 1 do art.º 12.º do CIMT estabelece que: *"O IMT incidirá sobre o valor constante do ato ou do contrato ou sobre o valor patrimonial tributário dos imóveis, consoante o que for maior"*.

Sendo que, as taxas de IMT a aplicar, encontram-se consagradas no n.º 1 do art.º 17.º do CIMT.

O art.º 18.º do CIMT estatui que *"[o] imposto será liquidado pelas taxas em vigor à data da ocorrência do facto tributário."*

Posto isto, aquando da celebração do contrato de compra e venda, o IMT será liquidado pelo valor constante do ato ou do contrato ou sobre o valor patrimonial tributário dos imóveis, consoante o que for maior, nos termos do disposto no n.º 1 do art.º 12.º do CIMT, independentemente de o valor do contrato poder vir a ser reduzido posteriormente, com a dispensa do pagamento do remanescente do preço, caso ocorra a morte do vendedor no período correspondente ao do pagamento do remanescente do preço em prestações mensais, por força do disposto no n.º 2 do art.º 5.º e do n.º 1 do art.º 18.º do CIMT.

Relativamente à questão aqui colocada pelo requerente, importa frisar que, nos termos do n.º 1 do art.º 2.º do CIMT, o IMT incide sobre as transmissões, a título oneroso do direito de propriedade ou de figuras parcelares desse direito, sobre bens imóveis situados em território nacional.

Na situação em apreço, o requerente pretende saber se, caso ocorra a morte do vendedor, no período correspondente ao do pagamento do remanescente do preço, em prestações mensais, tal "redução" subsequente do preço/dispensa do pagamento do remanescente do preço, estará sujeita a tributação em sede de IMT.

Ora, nos termos do n.º 1 do art.º 940 do Código Civil (CC), *"doação é o contrato pelo qual uma pessoa, por espírito de liberalidade e à custa do seu património, dispõe gratuitamente de uma coisa ou de um direito, ou assume uma obrigação, em benefício do outro contraente"*.

E, diz-nos o Código do Imposto do Selo (CIS), no seu art.º 1.º, que serão sujeitos a imposto do selo *"(...) todos os atos, contratos, documentos, títulos, papéis e outros factos ou situações jurídicas previstos na Tabela Geral,*

*incluindo as transmissões gratuitas de bens”.*

Nos termos da verba 1.2 da Tabela Geral do Imposto do Selo (TGIS), a aquisição gratuita de bens encontra-se sujeita a tributação, à taxa de 10%.

Assim, a aquisição por doação do direito de crédito equivalente ao número de prestações por pagar à data do óbito, por configurar uma transmissão gratuita, conforme estabelece o art.º 1.º do CIS, estará sujeita à verba 1.2 da TGIS.

Por conseguinte, não consubstanciando a situação exposta uma aquisição onerosa – sendo a onerosidade um pressuposto imprescindível da tributação em sede de IMT –, nem sendo ficcionada como transmissão onerosa nos termos das disposições aplicáveis previstas no art.º 2.º do CIMT, não estará sujeita a IMT, mas sim a IS (verba 1.2 da TGIS).

#### **IV - CONCLUSÃO**

A aquisição por doação do direito de crédito equivalente ao número de prestações por pagar à data do óbito, por configurar uma transmissão gratuita, conforme estabelece o art.º 1.º do CIS, não estará sujeita a IMT, mas a Imposto do Selo (verba 1.2 da TGIS).