

FICHA DOUTRINÁRIA

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

Artigo/Verba: Art.2º - Incidência objectiva e territorial

Assunto: Retificação de escritura de compra e venda

Processo: 26339, com despacho de 2024-06-17, do Diretor-Geral

Conteúdo: I - PEDIDO

Por via eletrónica, veio a sociedade "X" (doravante Requerente), NIPC , apresentar pedido de informação vinculativa, ao abrigo do art.º 68.º da Lei Geral Tributária (LGT), sobre a seguinte situação jurídico- tributária:

A) FACTOS

a) Em //2022 o Requerente na qualidade de comprador, outorgou uma escritura pública que titula o contrato de compra e venda, através da qual adquiriu pelo preço de euros, o prédio urbano, destinado a habitação, inscrito na matriz respetiva sob o artigo , denominado sito no concelho de ;

b) Na mesma data, com referência àquele facto tributário, solicitou a emissão da respetiva liquidação do IMT e correspondente imposto do Selo-verba 1.1 TGIS-, liquidações estas que foram emitidas e pagas através, respetivamente, do DUC e do DUC , em , arquivados em anexo à referida escritura Pública da qual fazem parte integrante;

c) Consta da matriz predial a seguinte informação:

Foi solicitada e efetuada a atualização da matriz para o nome do Requerente (novo proprietário do prédio ; anteriormente, encontrava-se inscrito na matriz em nome de outro outorgante daquela escritura (e que interveio na qualidade de vendedor)- NIF:

Em nome do referido vendedor - - consta inscrito na matriz .avos, do prédio urbano artigo , afeto a Estacionamento coberto e fechado

B) ENTENDIMENTO DA REQUERENTE

A requerente formula as seguintes considerações que em síntese se transcrevem:

a) "Ambas as partes outorgantes estavam convencidas de que a referida escritura contemplava, além da habitação, dois lugares de estacionamento e uma arrecadação, que o vendedor julgava estarem incluídos na fracção ()";

b) "Mais de um ano depois da outorga da referida escritura foi o vendedor confrontado com o facto de que ainda constava como proprietário de parte da do referido edifício, que engloba todos os estacionamentos e arrecadações dos vários blocos, e, assim, também, os dois estacionamentos e arrecadação que julgava já ter alienado, ao ter sido convocado para a assembleia geral do condomínio em que os mesmos se inserem";

c) "Só nessa altura é que o vendedor se apercebeu de que havia um erro na escritura e que os dois estacionamentos e arrecadação que achava que estavam também a ser transmitidos, constituíam avos da fracção autónoma designada pela letra , do mesmo empreendimento ()";

E formula o seu entendimento:

1."No nosso entendimento, há que corrigir esta situação, rectificando a escritura outorgada em , da seguinte forma:

O vendedor vende à compradora, pelo mesmo valor global de ..(euros), o seguinte:

- Fracção "", pelo preço de

- avos da fracção "", pelo preço de

conforme minuta de escritura de rectificação que se junta."

2."Tendo já sido liquidados e pagos, na íntegra, o IMT e IS devidos pela compra e venda, aquando da escritura outorgada em , (), não haverá lugar ao pagamento de qualquer imposto aquando da outorga da escritura de rectificação, mas é necessário proceder à substituição das guias de IMT e IS, no sentido de, pelos preços supra indicados, abrangerem não apenas a totalidade da Fracção "", mas também avos da Fracção "", conforme minuta escritura de rectificação que se pretende outorgar e ora junta".

Conclui o seguinte:

"() uma vez que não parece correcto estar a pagar os referidos impostos duas vezes, só para depois se efectuar reclamação graciosa para reembolso dos impostos pagos em duplicado, o que além de profundamente injusto vai ocasionar mais trabalho e perda de tempo (), e uma vez que esta forma de resolução não importa qualquer prejuízo para o Estado";

Solicita:

"Informação vinculativa no sentido de que sejam emitidas guias que substituam as emitidas em 2022, repondo a verdade da situação e da compra e venda como deveria ter sido, então, outorgada, e resolvendo-se, assim, a questão de forma simples e legalmente admissível."

II. ANÁLISE DO PEDIDO

Atento o âmbito do pedido, importa desde logo esclarecer que a solicitada "emissão de guias que substituam as emitidas em 2022", encontra-se excluído do âmbito de aplicação do instituto das "Informações Vinculativas" previsto no artigo 68.º da LGT, na medida em que tal instituto, traduz-se numa resposta da AT a uma consulta efetuada por um sujeito passivo (ou outro titular de interesse legalmente protegido), mediante a qual aquela subsume determinado quadro factual, individual e concreto, a uma norma ou conjunto de normas e indica a interpretação que considera correta conexas com uma situação tributária (nas suas múltiplas vertentes, tais como a incidência objetiva, subjetiva ou territorial, determinação da matéria tributável, taxa aplicável, etc), mas não com obrigações acessórias, nomeadamente declarativas.

Assim,

A questão que resulta da análise do pedido de informação vinculativa ora em apreciação consiste em aferir do entendimento da Requerente de que: "já se encontram liquidados e pagos, na íntegra, o IMT e IS" - devidos pela transmissão onerosa de avos do prédio inscrito na matriz predial urbana sob o artigo Fração "" -, cujo direito de propriedade pretende agora adquirir, através da realização da projetada "Escritura de retificação", cuja minuta juntou cópia.

Vejamos então,

Importa a título prévio referir que nos termos do artigo 249.º do Código Civil (C.C), somente o simples erro de cálculo ou escrita, revelado no próprio contexto da declaração ou através das circunstâncias em que a declaração tiver sido feita, dá direito à retificação da declaração negocial.

De acordo com a redação desse art.º 249.º, tal possibilidade de retificação aplica-se apenas aos casos em que o erro é patente ou ostensivo (ver nesse sentido Acórdão do Tribunal da relação de Coimbra de 21 de julho de 1971, in Boletim do Ministério da Justiça, n.º 129, pág.207).

Ademais,

É ineficaz perante a administração fiscal a retificação de escritura de cujo contexto ou das circunstâncias em que for celebrada, não resulte qualquer erro ostensivo ou patente das partes;

Na verdade,

É o que resulta do art.º 36.º, n.º 4 da LGT, que estabelece que a qualificação do negócio jurídico efetuado pelas partes, mesmo que em documento autêntico, não vincula a administração tributária.

É este, pois, o entendimento que sobre a figura da "retificação de escritura" tem sido preconizado pela AT e reiteradamente expresso, conforme, aliás, consta na FD do PIVE n.º 20166, proferida no âmbito do Proc.º 2021000171, sob o assunto: "Retificação de escritura de compra e venda efetuada em 2003"

Assim,

A figura da "retificação da escritura" depende de erro ostensivo ou patente na expressão da vontade das partes na declaração ou declarações de vontade que se pretende retificar.

Ora,

É o que não se verifica no caso em apreço, porquanto, o que os factos supra identificados revelam, de modo seguro e claro, é que o Requerente adquiriu apenas o prédio inscrito na matriz sob o artigo - Fração" ", facticidade que consta de forma expressa e inequívoca da escritura pública realizada em , de onde consta igualmente ter sido verificada a identificação do mesmo, conforme caderneta predial do prédio objeto da escritura, bem como ter sido a mesma lida e o seu conteúdo explicado às partes.

Ademais,

Verifica-se que foi com referência a este facto tributário (e não a mais nenhum) que o Requerente solicitou a emissão da liquidação dos impostos respetivos - IMT e IS-verba 1.1 da TGIS - as quais mostram-se emitidas em conformidade com o declarado na respetiva declaração Modelo 1 apresentada para o efeito, se constata terem precedido o facto translativo dos bens e terem sido pagas através dos documentos de cobrança melhor supra identificados, em conformidade, portanto, com o quadro legal previsto para o efeito, nos termos do disposto nos artigos 19.º, 20.º 21.º 22.º e 36.º, todos do Código do IMT.

Por conseguinte,

A retificação em causa apenas produz efeitos "inter-partes", mas não perante a administração tributária.

Tão pouco a aludida retificação da escritura de compra e venda pode significar, necessariamente, que não haja lugar à tributação dos efeitos económicos desse negócio.

Constata-se, aliás, que na concreta e precisa situação em análise é simples, claro e inequívoco que a declaração de vontade projetada para a escritura de retificação, não suscitando quaisquer dúvidas a quem proceda à sua leitura, visa alcançar, agora, a transmissão do direito de propriedade de uma parte de um outro prédio, concretamente de avos do prédio inscrito na matriz predial urbana sob o artigo -Fração "".

Trata-se, portanto, de um facto com relevância jurídica-tributária, na medida em que tal atuação configura uma transmissão, a título oneroso, do direito de propriedade de um outro prédio, distinto, portanto, do prédio objeto da escritura outorgada em //2022, inscrito na matriz predial respetiva sob o artigo - Fração" , e que o Requerente adquiriu pelo preço de euros.

Por consequência,

A aquisição daqueles avos do prédio inscrito na matriz predial urbana sob o artigo - Fração "" , constitui um novo facto tributário, objeto de incidência do IMT e do Imposto do Selo Verba 1.1, (cf. n.º 1, do art.º 2.º do Código do IMT, n.º 1 do art.º 1 do Código do IS e Verba 1.1 da TGIS), cuja obrigação tributária constituir-se-á no momento em que ocorrer a transmissão (cf. art.º 5.º do CIMT), correspondendo o valor tributável àquele que resultar da aplicação da regra geral estabelecida no n.º 1 do art.º 12.º do CIMT, cabendo aplicar-se na liquidação do imposto, as taxas em vigor ao tempo da ocorrência do facto tributário (n.º 1 do art.º 18.º CIMT).

III. CONCLUSÃO

Nestes termos, atento o exposto, a preconizada transmissão onerosa do direito de propriedade correspondente aos referidos avos do prédio inscrito na matriz predial urbana sob o artigo -Fração "" , constitui um novo facto tributário objeto de incidência do IMT e do Imposto do Selo Verba 1.1 da TGIS.