

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias

Assunto: Alienação de imóvel - Reinvestimento em sinal por celebração de contrato promessa de compra e venda

Processo: 26234, com despacho de 2024-04-11, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação

Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa relativamente à possibilidade de lhe serem considerados como reinvestimento, para efeitos do disposto no nº 5 do artigo 10º do Código do IRS (CIRS), os valores entregues a título de sinal num contrato promessa de compra e venda assinado após venda de imóvel que alega ter sido a sua habitação própria e permanente. Muito resumidamente, esclarece:

- Em N/09/2021 vendeu o imóvel que constituía a sua habitação própria e permanente (HPP);

- Em N+1/09/2021 assinou contrato promessa de compra e venda para aquisição de nova HPP, ao qual foi elaborado aditamento, com a mesma data, onde, além de reafirmarem os elementos referentes ao primeiro contrato, as partes decidem alterar o preço de venda antes estipulado (para 4xx.xxx,00) e reforçar o sinal subjacente à promessa assinada em mais 5x.xxx,00, com o reconhecimento mútuo que já tinha sido entregue o total de 8x.xxx,00 pelo contribuinte, a título de sinal, no âmbito do contrato de compra e venda prometido;

- A atual proprietária do imóvel deu, entretanto, entrada de processo judicial, não especificando o contribuinte, objetivamente, os fundamentos para a sua apresentação;

- O mesmo também alega ter ficado impossibilitado de realizar a escritura pelo facto de não possuir o documento "ficha técnica da habitação", documento esse solicitado pelo banco, pelo que o atraso na realização da escritura não lhe é imputável.

INFORMAÇÃO

Fazendo um quadro sucinto, temos um contribuinte que, em 2021, vendeu um imóvel, que era a sua habitação própria e permanente. Logo a seguir assinou um contrato promessa de compra e venda de um imóvel que alega destinar-se, também, à sua habitação própria e permanente, e no qual fez a entrega de certas e determinadas quantias e título de sinal.

Estabelecendo a alínea b) do nº 5 do artigo 10º do CIRS um prazo de trinta e seis meses para a realização do reinvestimento previsto na alínea a), o contribuinte questiona se está sujeito à tributação em mais valias, tendo em conta a situação descrita e as quantias já investidas.

Finalmente, os pontos adicionais referidos pelo contribuinte, nomeadamente, a existência de um processo cível movido pela proprietária do imóvel, e a impossibilidade de realização da escritura (por motivo que não lhe é imputável), são questões laterais, que não relevam fiscalmente para o enquadramento do presente pedido de esclarecimentos.

Assim para respondermos ao que é fiscalmente relevante, temos de compreender os regimes jurídicos do Contrato Promessa e, também, do Sinal, previstos no Código Civil nos artigos 410º e 442º.

1. O contrato promessa consiste numa convenção onde alguém se obriga a celebrar certo e determinado contrato. Da assinatura desse contrato promessa nasce uma obrigação de prestação de facto positivo, que consiste na realização do negócio prometido.

2. No caso em concreto temos a assinatura de um contrato promessa de compra e venda de um imóvel, que assume natureza bilateral, pois que ambas as partes assumiram a obrigação de concretização do negócio, um de comprar e outro de vender.

3. Embora o contrato promessa de compra e venda assuma apenas natureza obrigacional inter partes, o artigo 413º do Código Civil faculta a possibilidade de atribuição de eficácia real ao mesmo (nos imóveis e móveis sujeitos a registo), significando isso que o contrato assinado (cumpridos que forem certos pressupostos), poderá ser objeto de registo, ficando dessa forma a eficácia dos direitos de crédito emergentes da assinatura do contrato ampliada perante terceiros. Pela análise do documento anexo desconhece-se se ao contrato promessa assinado pelo contribuinte foi atribuída eficácia real, no entanto, essa é uma situação que reforça apenas a garantia do promitente comprador, não alterando o regime base do contrato promessa.

4. Então, se a um contrato promessa de compra e venda de um imóvel estão associados, meramente, efeitos obrigacionais relativos ao negócio prometido, podemos assumir que desse mesmo contrato nunca pode resultar a transmissão do direito de propriedade. Na verdade, essa transmissão de propriedade - a transmissão do direito real sobre o imóvel, só ocorre por via da concretização do negócio prometido. E é precisamente por isso que no artigo 830º do Código Civil está prevista a possibilidade de execução específica do contrato prometido, que consiste na obtenção de sentença judicial que estabeleça os termos do negócio prometido, com a consequente produção dos seus efeitos.

5. Associado à celebração de um contrato promessa, nomeadamente contrato promessa de compra e venda, surge, não poucas vezes, a figura do sinal. Tal como previsto no artigo 441º do Código Civil, "No contrato-promessa de compra e venda presume-se que tem carácter de sinal toda a quantia entregue pelo promitente-comprador ao promitente-vendedor, ainda que a título de antecipação ou princípio de pagamento do preço."

6. No caso em apreço temos, também, esse elemento, pois que no documento em anexo (aditamento ao contrato de promessa de compra e venda), estão expressamente referidas as quantias de 8x.xxx,00, entregues a título de sinal e como adiantamento do preço a pagar aquando da realização do contrato prometido.

7. Importante aqui considerar é que o sinal, como parte integrante do contrato promessa de compra e venda, assume um carácter acessório e, até, de penalização, tal como se pode depreender da leitura do artigo 442º do Código Civil, que prevê a perda do sinal no caso do incumprimento de quem o prestou, ou da sua devolução em dobro na situação inversa.

8. Ora, no cenário colocado, para que o contribuinte possa beneficiar da norma de exclusão de incidência tributária, prevista no nº 5 do artigo 10º do CIRS, ele está obrigado à aquisição da propriedade de outro imóvel, à aquisição da propriedade de terreno para construção de imóvel e respetiva construção, ou ampliação e

melhoramento de outro imóvel, que também seja sua propriedade. Em todas essas situações, os imóveis, adquiridos, ampliados, melhorados ou construídos deverão ser, depois, destinados à habitação própria e permanente do contribuinte.

9. Então, visto que o contrato promessa de compra e venda assinado pelo contribuinte não operou uma transmissão da propriedade, e que as importâncias transmitidas a título de sinal funcionam apenas como adiantamento do valor inscrito no contrato prometido, tal situação não pode configurar, em termos tributários, o pressuposto essencial previsto no n.º 5 do artigo 10.º do CIRS, que é a aquisição do direito de propriedade de outro imóvel que terá de, logo a seguir, ser destinado à habitação própria e permanente do contribuinte e seu agregado familiar.

CONCLUSÃO

O contrato promessa de compra e venda, bem como a existência de sinal, não configuram uma transmissão de propriedade, pelo que não poderão ser considerados como reinvestimento no âmbito da exclusão de incidência tributária prevista no n.º 5 do artigo 10.º do CIRS.