

Universidade de Lisboa
Instituto Superior de Economia e Gestão
Mestrado de Contabilidade, Fiscalidade e Finanças
Empresariais



1.º ano – 2.º Semestre
Unidade Curricular: Gestão Fiscal

CASO 4

DISCENTE:

Kenza Fernandes Sanches, n.º 156671

CFFE S03

DOCENTE:

José Maria Fernandes Pires

ISEG/UL, 26 de março de 2022

Índice

1. Identificação da problemática	3
2. Enquadramento teórico	4
2.1. Código Civil.....	4
2.2. Imposto Municipal Sobre Transmissões Onerosas de Imóveis	4
3. Solução.....	9
3.1. Projeto de uma moradia	10
3.2. Prédio urbano de espécie terreno para construção	16
4. Doutrina.....	18
5. Jurisprudência	21
6. Conclusão	22
7. Bibliografia.....	24

1. Identificação da problemática

O quarto caso prático, no âmbito da unidade curricular de Gestão Fiscal, incide sobre a promessa de aquisição de um projeto de moradia pelo sr. Alberto, em 20 de abril de 2019, à sociedade B, Lda, adiante designada por sociedade. Foi acordado que a moradia seria adquirida pelo valor de 500 000€, sendo pago um sinal pelo senhor Alberto no dia 20 de abril, de 100 000€, com reforço de sinal de igual montante de 6 em 6 meses, até atingir o preço previsto.

Em 19 de janeiro de 2022 o sr. Alberto acrescentou ao contrato-promessa uma cláusula de livre cedência de posição contratual, tendo posteriormente cedido a mesma ao sr. Carlos por 800 000€. No dia seguinte foi emitido a licença de utilização da moradia e o respetivo contrato de compra e venda entre a sociedade B, Lda e o sr. Carlos.

O senhor Alberto solicitou um aconselhamento acerca da sujeição em sede de IMT dos factos descritos e das diferenças que ocorreriam se Carlos exercesse a atividade de compra de prédios para revenda e tivesse adquirido a posição contratual e a propriedade do imóvel, com intenção de revenda, que ficou expressa em ambos os contratos. Para além disso gostaria de saber quais seriam as implicações no caso de todos os negócios serem pela aquisição do terreno para construção e não da moradia, com tudo igual.

Portanto de modo a fornecer o melhor aconselhamento possível ao senhor Alberto será necessário responder as seguintes perguntas:

- Que tipo de transmissão o sr. Alberto efetuou?
- Quando esta sujeito a IMT e qual é o valor tributável?
- Quais as implicações de transmitir um prédio para a atividade de compra de prédio para revenda?
- Qual a diferença entre adquirir um projeto de moradia e um terreno para construção?

Para a fundamentação da solução, primeiramente, apresentar-se-á, de forma sucinta, os artigos do CIMT e alguns do código civil. Em seguida, enunciar-se-á uma possível resolução para o problema apresentado de acordo com o prescrito no CIMT. Posteriormente, com o intuito de se entender qual o melhor enquadramento fiscal desta operação, serão identificados os posicionamentos da doutrina e da jurisprudência para a matéria em causa. E por fim, apresentar-se-á uma conclusão sobre esta caso.

2. Enquadramento teórico

De modo a sustentar o enquadramento teórico desta operação foi necessário recorrer ao CIMT, mas antes de tudo, apresenta-se a definição de contrato promessa conforme o prescrito no código civil.

2.1. Código Civil

Um contrato de promessa, conforme o n.º 1 do art.º 410 do CC, é o contrato pelo qual as partes, ou uma delas, se obrigam a celebrar novo contrato que corresponde ao contrato definitivo. Conforme o n.º 3 do mesmo artigo, no caso de promessa relativa à celebração de contrato oneroso de transmissão ou constituição de direito real sobre edifício, ou fração autónoma dele, construído ou em construção, o documento exigido no n.º 2 deve conter o reconhecimento presencial da assinatura do promitente ou promitentes e a certificação, pelo notário, da existência da licença respetiva de utilização ou de construção.

Conforme o art.º 422.º do CC, se o promitente adquirente deixar de cumprir a obrigação por motivos que lhe seja imputável este perde o seu sinal, no entanto se for o promitente alienante que deixar de cumprir as suas obrigações este deve devolver o sinal em dobro ao promitente adquirente.

2.2. Imposto Municipal Sobre Transmissões Onerosas de Imóveis

Segundo o n.º 1 do art.º 1.º e o n.º 1 do art.º 2 do código, o IMT incide sobre as transmissões onerosas do direito de propriedade sobre bens imóveis, situados em Portugal, ou figuras parcelares desse direito, bem como outros negócios jurídicos que confirmam um resultado económico equivalente.

Nos termos do n.º 2 do art.º 1.º do CIMT, o conceito de prédio corresponde a definição estipulada pelo CIMI.

Conforme alínea a) do n.º 2 do art.º 2.º do CIMT, as promessas de aquisições e de alienação integram o conceito de transmissão de bens imóveis, sendo que a transmissão do imóvel ocorre no momento em que se verifique a tradição para o promitente adquirente ou este o esteja a usufruir, exceto aos prédios destinados à habitação própria e permanente.

De acordo com o art.º 4.º do CIMT, por norma, o imposto é devido pelos adquirentes dos bens imóveis, pessoa singular ou coletiva.

Por regra geral, segundo o n.º 1 do art.º 12.º do CIMT, o IMT incide sobre o maior entre o valor do ato ou contrato ou sobre o VPT do imóvel, determinado de acordo com o estabelecido no CIMI.

Relativamente as taxas a serem aplicados, conforme o n.º 1 do art.º 17.º do CIMT, no caso de prédios para habitação própria e permanente e secundárias a taxa é aplicada em escalão, conforme o previsto nas alíneas a) e b) do mesmo artigo. Por outro lado, os prédios urbanos não destinados exclusivamente à habitação e outras aquisições onerosas são tributados a taxa de 6,5% e os prédios rústicos são tributados a taxa de 5%.

Em regra, a liquidação do IMT precede a celebração do contrato, segundo n.º 1 do art.º 22.º do CIMT.

Por outro lado, nos termos da alínea a) do n.º 3 do art.º 2.º do CIMT, equipara-se a transmissões onerosas de imóveis a celebração de contrato-promessa de aquisição e alienação de bens imóveis, com cláusula de cedência de posição contratual, atribuída inicialmente ou posteriormente ao promitente comprador.

Sendo que no caso de o contrato de promessa não possuir a cláusula de livre cedência contratual, este não fica sujeito a IMT.

Pela alínea b) do n.º 3 do art.º 2.º do CIMT, equipara-se a uma transmissão onerosa de imóveis a cessão de posição contratual, no exercício do direito conferido pelo contrato promessa de aquisição e alienação.

De acordo com alínea e) do n.º 1 do art.º 4.º do CIMT, o imposto é devido pelo sujeito passivo do imposto, que corresponde ao promitente adquirente e os sucessivos promitentes adquirentes. Sendo que não pode ser aplicada qualquer isenção ou redução de taxa.

Pela regra 18.ª do n.º 4 do art.º 12.º do CIMT, o valor tributável corresponde a parte paga pelo promitente adquirente ao promitente alienante, como sinal ou antecipação de pagamento.

Na aplicação das taxas, conforme o disposto no n.º 5 do art.º 17.º do CIMT, esta corresponde à totalidade do preço acordado no contrato não sendo aplicável a redução de

taxa referida na alínea a) do n.º 1 do mesmo artigo, pelo que se o sujeito passivo adquirir um prédio urbano habitacional próprio e permanente deve se aplicar as taxas previstas para a habitação secundária.

Nos termos do n.º 2 do art.º 22.º do CIMT, no contrato-promessa com cláusula de cedência da posição contratual e no contrato de cedência da posição contratual o imposto é liquidado antes da celebração do contrato-promessa, antes da cessão da posição contratual, da outorga notarial da procuração ou antes de ser lavrado o instrumento de substabelecimento. Portanto o pagamento antecipado neste tipo de transmissões corresponde a uma antecipação do imposto que será devido na aquisição da propriedade através do contrato de compra e venda

Nos casos de contrato-promessa de aquisição e alienação de bens imóveis, com cláusula de cedência de posição contratual e de cessão de posição contratual, conforme o n.º 3 do mesmo artigo, sempre que o contrato definitivo seja celebrado com um dos contraentes ou que o facto tributário ocorra antes da celebração do contrato definitivo e o contraente já tenha efetuado o pagamento do imposto só há lugar a liquidação adicional quando o valor tributável do contrato definitivo for superior ao valor tributável do contrato-promessa com cláusula ou da cedência da posição contratual.

Portanto como o adquirente volta a ficar sujeito a imposto no momento da realização do contrato definitivo, podem nestas circunstâncias se aplicar as regras gerais para a determinação do imposto, pelo que volta a beneficiar das isenções e reduções de taxas. Sendo assim, o sujeito passivo pode deduzir o montante que tenha pago na entrega dos pagamentos antecipados, ao imposto apurado no contrato definitivo. No caso de o valor tributável apurado no contrato definitivo ser inferior procede-se a anulação do imposto parcial ou total na parte que corresponde a redução de taxa ou a uma isenção aplicável aos contratos definitivos, mas que não se aplica na aquisição da posição contratual ou num contrato de promessa.

Em conformidade com a alínea e) do n.º 3 do art.º 2.º do CIMT, há lugar a transmissão onerosa quando existe cedência de posição contratual por parte do promitente adquirente a um terceiro, de um contrato de promessa de aquisição e alienação de bens imóveis em que não esteja previsto uma clausula de livre cedência da posição contratual.

Nestas circunstâncias, segundo a alínea g) do art.º 4.º do CIMT, o imposto é devido pelo contraente originário. O contraente não beneficia de nenhuma isenção com

exceção dos casos em que o mesmo declara no prazo de 30 dias, a contar da data da cessação da posição contratual, que não beneficiou de nenhuma mais-valia nesta alienação demonstrando-o através de documentos idóneos ou concedendo autorização à administração fiscal para aceder à sua informação bancária.

Conforme o n.º 1 do art.º 12.º do CIMT, o imposto incide sobre o maior entre o VPT e o valor constante do ato ou do contrato, acordado entre o promitente vendedor e comprador no âmbito do contrato–promessa de compra e venda.

As aquisições de prédios para revenda encontram-se isentos, segundo o n.º 1 do art.º 7.º do CIMT. Como regra geral, em conformidade com os termos do n.º 2 do mesmo artigo, a isenção não invalida a liquidação e o pagamento do imposto, com exceção dos casos em que o adquirente exerce normal e habitualmente a atividade de comprador de prédios para revenda. Conforme n.º 3 do mesmo artigo, considera-se que um sujeito passivo exerce normal e habitualmente a atividade de comprador de prédios para revenda quando este comprove no seu exercício do ano anterior, mediante certidão passada pelos serviços de finanças competentes, que foi adquirido para revenda ou revendido algum prédio antes adquirido para esse fim.

Quando o prédio tenha sido revendido sem ser novamente para revenda, no prazo de três anos, e haja sido pago o imposto, conforme n.º 4 do art.º 7.º do CIMT, o IMT pago será anulado pelo chefe de finanças, através de um requerimento efetuado pelo sujeito passivo acompanhado do documento comprovativo da transação.

Nos termos do n.º 5 do art.º 11.º do CIMT, as aquisições de prédios para revenda deixam de beneficiar da isenção, quando se realiza um de três fatores, nomeadamente, atribuição ao prédio de um destino diferente da revenda, a não revenda do prédio no prazo de 3 anos ou na revenda do prédio para uma empresa adquirente que tenha igualmente destinado o prédio para revenda.

Acontecendo um dos fatores descrito ou no caso de acontecer mais que um, logo que ocorra o primeiro, a empresa que beneficia da isenção do IMT deve solicitar à autoridade tributária, no prazo de 30 dias, a liquidação do imposto devido, conforme previsto no n.º 1 do art.º 34.º do CIMT.

Nos termos do art.º 9.º do CIMT, encontra-se isento de IMT as aquisições de prédios urbanos ou de fração autónoma de prédios urbanos destinados exclusivamente a habitação própria e permanente na parte que não exceder os 92 407€.

De acordo com o art.º 5.º do CIMT, a obrigação tributária nasce no momento em que ocorre a transmissão.

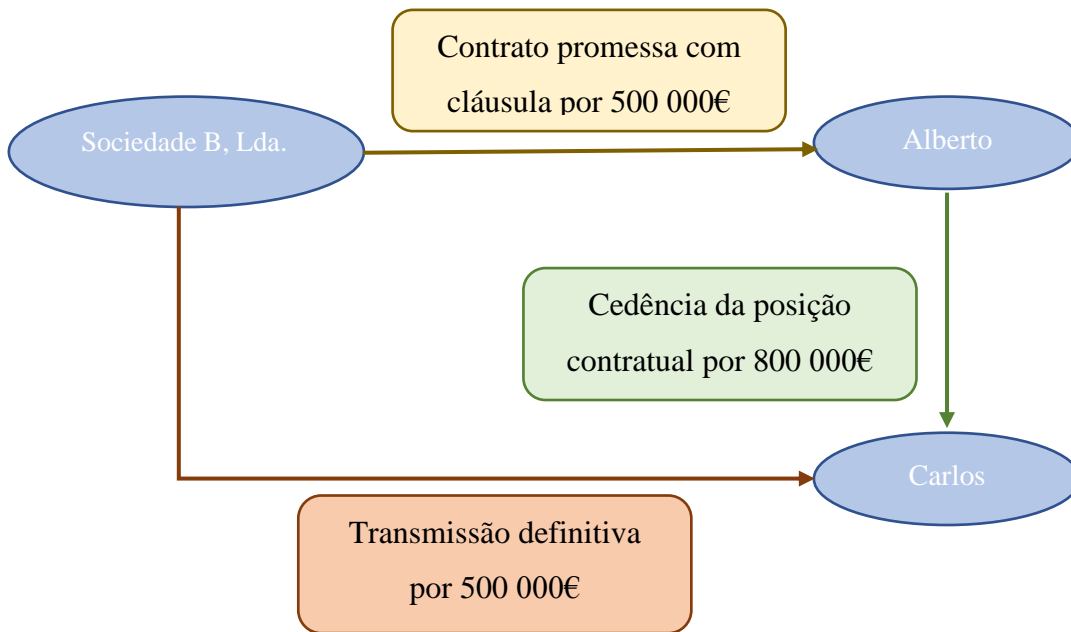
O art.º 19.º do CIMT, estabelece-se que a iniciativa da liquidação é dos interessados, devendo ser entregue uma declaração oficial pelo sujeito passivo em qualquer serviço de finanças, ou por meios eletrónicos. Sempre que os interessados não entreguem a declaração nos prazos legais, conforme o art.º 21.º do CIMT, é atribuída a competência para a liquidação aos serviços centrais da Autoridade Tributária e Aduaneira. A declaração deve ser entregue também nos casos de isenção, antes do ato ou facto translativo dos bens.

O IMT deve ser pago no próprio dia da liquidação ou no primeiro dia útil seguinte, segundo o n.º 1 do art.º 36.º do CIMT.

Em conformidade com o art.º 49.º do CIMT, nos contratos de promessa de aquisição e alienação de bens imóveis, com cláusula de cedência de posição contratual, e nos contratos de cedência de posição contratual, por se tratarem de casos em que a liquidação deve preceder a transmissão, os notários e outras entidades que desempenham estas funções, bem como as entidade e profissionais com competência para autenticar documentos particulares ou reconhecer assinaturas em documentos particulares que titulem atos ou contratos sujeitos a registo predial, não podem autenticar os respetivos documentos sem que seja apresentado o extrato da declaração de modelo oficial, previsto no art.º 19.º do respetivo código, acompanhada do respetivo comprovativo de cobrança.

3. Solução

Em 20 de abril de 2019 o Alberto realizou um contrato-promessa com a sociedade B, Lda., para adquirir um projeto de uma moradia por 500 000€. No entanto em 20 de janeiro de 2022 cedeu a sua posição contratual ao Carlos por 800 000€, pois no dia anterior tinha sido redigido uma cláusula, com a sociedade, de livre cedência de posição contratual. Portanto, de forma a perceber os acontecimentos no esquema abaixo encontra-se de forma sucinta as transmissões efetuadas pela sociedade B, Lda, o Alberto e o Carlos.



Antes de tudo importa explicar em que consiste um contrato-promessa. Um contrato-promessa corresponde a uma promessa com valor jurídico, ou seja, existem consequências se as partes não cumprirem o acordado. Trata-se de um negócio instrumental de compra e venda, sendo que ocorre nos casos em que as partes não podem realizar o contrato definitivo por não estarem reunidas todas as condições necessária burocráticas, procedimentais ou financeiras. Ao se realizar um contrato de promessa, as partes garantem que o contrato irá ser concretizado pelas condições acordados, portanto mesmo se o valor do imóvel valorizar ou desvalorizar o montante a pagar continuará a ser o fixado no contrato de promessa.

Um contrato de promessa não tem como fim a transmissão do imóvel, o que transmite de facto o imóvel é o contrato de compra e venda, portanto só existe sujeição em IMT nos contratos de compra e venda, pelo que os contratos de promessa, por regra geral, não pagam IMT. No entanto, os contratos de promessa de aquisição e alienação

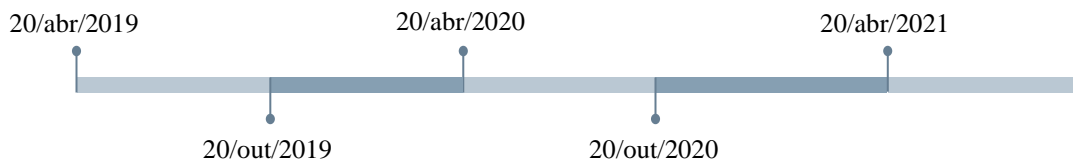
com cláusula de cedência de posição contratual são uma exceção a regra, pelo que estão sujeitos a IMT.

Por conseguinte, para a realização do enquadramento destas operações apresentar-se-á as implicações do contrato de promessa, da cedência da posição contratual e as implicações no caso de Carlos exercer a atividade de compra de prédios para revenda, sendo estes enquadramentos apresentados em 2 cenários diferentes. Num primeiro cenário realizar-se-á um contrato promessa para adquirir um projeto de moradia, por outro lado, no segundo cenário o contrato será referente a um terreno para construção, pelo que no último cenário, como o enquadramento é idêntico ao primeiro cenário apresentar-se-á apenas as contas e uma breve contextualização das mesmas.

3.1. Projeto de uma moradia

3.1.1. Contrato-promessa

Alberto realizou um contrato-promessa sem cláusula de livre cedência da posição contratual com a sociedade B, Lda. em 20 de abril de 2019 por 500 000€ para adquirir um projeto de uma moradia. Tendo efetuado 5 pagamentos antecipados no montante de 100 000€ cada, nas datas que se podem ver abaixo:



O contrato-promessa tem por fim a aquisição de um projeto de moradia, que tem como destino a habitação própria e permanente. Tendo em conta que o contrato não contém uma cláusula de livre cedência da posição contratual, que não foi efetuada a cedência do imóvel, nem foi efetuada a passagem da posse do poder material do imóvel ou da sua utilização do promitente vendedor para o promitente adquirente, isto é, não foi efetuada uma tradição, este contrato encontra-se fora do campo de incidência do IMT, pelo que o Alberto não tem que efetuar o pagamento do imposto.

No entanto, em 19 de janeiro de 2022 o contrato de promessa passou a ter uma cláusula de livre cedência da posição contratual, ficando assim sujeito a IMT, pelo que o Alberto, o promitente adquirente deve proceder ao pagamento do imposto, pelos pagamentos antecipados, com base na taxa média dos 500 000 €. Apesar da cláusula ter

sida emitida posteriormente, o Alberto deve pagar IMT sobre os pagamentos antecipados efetuados antes desta data.

Pelo que em 2022 deve realizar o pagamento do IMT devido em relação aos anos de 2019 a 2021.

Para a determinação da taxa deve se ter em conta a tabela abaixo que corresponde as taxas para os prédios urbanos destinados a habitação, independentemente de se tratar de uma habitação própria e permanente, aplicam-se estas taxas pois este contrato não beneficia da isenção prevista para as habitações próprias e permanentes.

Valore sobre que incide o IMT (em euros)	Taxas	
	Marginal	Media*
Até 92 407	1%	1%
De mais de 92.407 e até € 126 403	2%	1,268 9%
De mais de 126 403 e até 172 348	5%	2,263 6%
De mais de 172 348 e até 287 213	7%	4,1578%
De mais de 287 213 e até 550 836	8%	-
Superior a 550 836 e até 1 000 000		6%
Superior a 1 000 000		7,5%

Como o valor da aquisição é de 500 000€, este enquadra-se no quinto escalão, pelo que se aplica a taxa marginal de 8% a diferença entre 500 000€ e 287 213€ e aplica se a taxa média do escalão anterior de 4,1578% aos 287 213€, o que origina um imposto de 28 964,70€.

Imposto a pagar pelo preço acordado =

$$(500\,000 - 287\,213) \times 8\% + 287\,213 \times 4,1578\% = 28\,964,70$$

Sendo assim como para um valor tributável de 500 000€ paga-se um imposto de 28 964,70€ a taxa média do preço acordado é de 5,7929%.

$$\text{Taxa média do preço acordado} = \frac{28\,964,70}{500\,000} = 5,7929\%$$

Portanto a taxa a ser aplicada a cada pagamento antecipado de 100 000€ é de 5,7929%. Pelo que o Alberto deve imposto em relação aos anos de 2019 e 2020, pelos dois pagamentos antecipados de 100 000€ efetuados em cada ano, de 11 585,88€ por ano e deve IMT de 2021, pelo pagamento antecipado de 100 000€, de 5 792,94€, o que totaliza um imposto de 28 964,70€ a pagar em 2022.

$$\text{IMT por cada pagamento antecipado} = 100\,000 \times 5,7929\% = 5\,792,94$$

$$\text{IMT em 2019 e 2020} = 5\,792,94 \times 2 = 11\,585,88$$

3.1.2. Cedência da posição contratual

Em 19 de janeiro de 2022 o Alberto cedeu a sua posição contratual ao Carlos, por 800 000€. Importa salientar que a esta data o Alberto já tinha pago antecipadamente o total do montante que tinha sido acordado com a sociedade. Pelo que o Carlos não terá que efetuar nenhum pagamento adicional.

A data da cedência da posição contratual o Carlos, atual promitente adquirente, fica sujeito a IMT, devido a esta transação. Em vista disto, a taxa a ser aplicada aos 800 000€ corresponde a taxa média do preço acordado, isto é, os 5,7929%. Sendo assim, em 2022 o Carlos deve pagar um IMT de 46 343,52€.

$$\text{IMT a pagar no contrato de cedência} = 800\,000 \times 5,7929\% = 46\,343,52$$

Em 20 de janeiro de 2022, foi emitido a licença de utilização da moradia e o respetivo contrato de compra e venda entre a sociedade B e o Carlos. Portanto, devido a falta de informação sobre o VPT do imóvel, o valor sujeito a imposto corresponde ao preço do contrato, isto é, 500 000€.

Por conseguinte, neste cenário o prédio adquirido corresponde a um prédio destinado à habitação própria e permanente, portanto na liquidação do imposto pode se aplicar o benefício fiscal que corresponde a não tributação dos primeiros 92 407€ do prédio.

Desta forma, ao valor tributável aplicam-se as taxas previstas na tabela seguinte:

Valore sobre que incide o IMT (em euros)	Taxas	
	Marginal	Media*
Até 92 407	0%	0%
De mais de 92.407 e até € 126 403	2%	0,537 9%
De mais de 126 403 e até 172 348	5%	1,727 4%
De mais de 172 348 e até 287 213	7%	3,836 1%
De mais de 287 213 e até 574 323	8%	-
Superior a 574 323 e até 1 000 000	6%	
Superior a 1 000 000	7,5%	

Como o valor da aquisição é de 500 000€, este enquadra-se no quinto escalão, pelo que se aplica a taxa marginal de 8% a diferença entre 500 000€ e 287 213€ e aplica-se a taxa média do escalão anterior de 3,836 1% aos 287 213€, o que origina um imposto de 28 040,74€.

Imposto a pagar no contrato definitivo =

$$(500\,000 - 287\,213) \times 8\% + 287\,213 \times 3,836\,1\% = 28\,040,74$$

Todavia, como o Carlos já pagou IMT no momento da realização do contrato de cedência da posição contratual, este pode deduzir ao imposto apurado no contrato definitivo o imposto pago no contrato de cedência, pelo que se optem um imposto líquido negativo de 18 302,79€.

Imposto líquido = 28 040,74 – 46 343,52 = –18 302,79

No entanto o Carlos tem o direito de ser reembolsado, como o resultado negativo do imposto advém simultaneamente da diferença do valor tributável do contrato de cedência de posição contratual e da redução de taxa aplicável ao contrato definitivo, o Carlos apenas pode ser reembolsado pela diferença de imposto que advém do benefício fiscal atribuído.

Relativamente a diferença do valor tributável, o Carlos adquiriu o contrato de cedência da posição contratual por 800 000€ enquanto o contrato definitivo foi celebrado por 500 000€, o que originou uma diminuição de 300 000€, pelo que não tem efetuar um pagamento adicional.

Portanto para se calcular o montante do imposto que o Carlos tem direito a ser restituído tem que se calcular o imposto do contrato de cedência com um valor tributável de 500 000€, que corresponde ao valor tributável do contrato definitivo, para de seguida poder fazer a diferença entre o valor apurado e o imposto apurado no contrato definitivo, de modo a obter o imposto que resulta da isenção dos prédios destinados a habitação própria e permanente.

$$\begin{aligned} \text{Imposto do contrato de cedência com um valor tributável de 500 000€} \\ = 500\,000 \times 5,7929\% = 28\,964,70 \end{aligned}$$

$$\text{Reembolso} = 28\,964,70 - 28\,040,74 = 923,96$$

Em suma, o Carlos tem que pagar 17 378,82€ de imposto.

$$\text{Imposto a pagar} = -18\,302,79 + 923,96 = -17\,378,82$$

3.1.2. Atividade de compra de prédios para revenda

No caso do Carlos se encontrar registado em termos de IRS como uma sociedade em nome individual com atividade de aquisição de prédios para revenda o tratamento do contrato de promessa e de cedência da posição contratual apresentam as mesmas características das que foram apresentadas nos dois subtópicos anteriores, tendo apenas divergências em relação ao imposto a pagar no contrato definitivo.

Visto que os contratos de compra e venda gerem um novo facto tributário que é sujeito as regras gerais do IMT, pode se aplicar o direito a isenção prevista para os prédios adquiridos para revenda. No entanto para que o Carlos possa beneficiar desta isenção para além de a aquisição ter como finalidade a revenda conforme prescrito no documento de aquisição e do exercício de atividade de prédios para revenda, a sociedade deve cumprir os seguintes requisitos:

- Adquirir o prédio para revenda e não para uso;

- Proceder a revenda do prédio no prazo de 3 anos, isto é, até 2025;
- Alienar o imóvel a um adquirente que não tenha como atividade a compra de imóveis para revenda;
- Não deve destinar o imóvel a outro fim que a revenda;
- Apresentar a declaração prevista no art.º 112.º do CIRS;
- Afetar e contabilizar o imóvel no inventário; e
- Não possua dívidas fiscais.

Portante, no caso de se aplicar a regra geral, a isenção não invalida a liquidação e deve se proceder ao pagamento do imposto, no entanto existe uma exceção nos casos em que o adquirente exerce normal e habitualmente a atividade de comprador de prédios para revenda, em que o imposto apenas será pago no caso de não cumprir os requisitos. Considera-se que um sujeito passivo exerce normal e habitualmente a atividade de comprador de prédios para revenda quando este comprove no seu exercício do ano anterior, mediante certidão passada pelos serviços de finanças competentes, que foi adquirido para revenda ou revendido algum prédio antes adquirido para esse fim.

No pressuposto que o adquirente cumpra com todos os requisitos, a data da celebração do contrato de compra e venda o Carlos fica isento de IMT, pelo que não paga imposto por esta transação. No entanto continua a poder deduzir o imposto apurado na cedência da posição contratual, ficando com um imposto negativo de 46 343,52€.

$$\textit{Imposto líquido} = 0 - 46\,343,52 = -46\,343,52$$

Por conseguinte, o imposto negativo resulta da diminuição da taxa para 0% e da redução do valor tributável em 300 000€, e o Carlos pode ser reembolsado pela parte que corresponde ao benefício fiscal, isto é, 28 964,70€.

$$\textit{Imposto do contrato de cedência com um valor tributável de 500 000€}$$

$$= 500\,000 \times 5,7929\% = 28\,964,70$$

$$\textit{Reembolso} = 28\,964,70 - 0 = 28\,964,70$$

Sendo assim o Carlos tem que pagar 17 378,82€ de imposto.

$$\textit{Imposto a pagar} = -46\,343,52 + 28\,964,70 = -17\,378,82$$

3.2. Prédio urbano de espécie terreno para construção

3.2.1. Contrato-promessa

No caso de o Alberto realizar um contrato de promessa para adquirir um terreno para construção, tendo em conta que a cláusula de livre cedência da posição contratual apenas foi emitida em 19 de janeiro de 2022, até então o contrato não se encontrava sujeito a IMT.

Pelo que em 2022 deve proceder ao pagamento do IMT pelos pagamentos antecipados efetuados a taxa de 6,5%, o que totaliza um imposto de 32 500€. Sendo que 26 000€ advêm do ano de 2019 e 2020, 13 000€ pelos 2 reforços efetuados em cada ano, e 6 500€ pelo reforço efetuado no ano de 2021.

Imposto a pagar em 2022

$$= 200\,000 \times 6,5\% + 200\,000 \times 6,5\% + 100\,000 \times 6,5\% = \\ 13\,000 + 13\,000 + 6\,500 = 32\,500$$

3.2.2. Cedência da posição contratual

Na realização do contrato de cedência da posição contratual o Carlos fica sujeito a IMT, pelo valor tributável de 800 000 a taxa de 6,5%, o que origina um imposto de 52 000€.

$$***IMT a pagar no contrato de cedência*** = 800\,000 \times 6,5\% = 52\,000$$

Ao realizar o contrato de compra e venda, tendo em conta que não se tem informação sobre o VPT do imóvel, o valor tributável do contrato corresponde a 500 000€, sendo a taxa a ser aplicada de 6,5%, pelo que se líquida um imposto de 32 500€.

$$***IMT a pagar no contrato definitivo*** = 500\,000 \times 6,5\% = 32\,500$$

O Carlos tem o direito de deduzir o imposto do contrato de cedência da posição contratual ao imposto apurado no contrato de compra e venda, o que origina um imposto líquido negativo de 19 500€, sendo que pode ser restituído pela parte que advém da redução de taxa.

$$\mathbf{Imposto\ líquido} = 32\ 500 - 52\ 000 = -19\ 500$$

No entanto neste caso a diferença de imposto apenas advém da diminuição do valor tributável em 300 000€, pois a taxa aplicada é de 6,5% em ambos os casos, pelo que não pode ser reembolsado, tendo assim que pagar 19 500€ de imposto.

$$\mathbf{Reembolso} = 500\ 000 \times 6,5\% - 32\ 500 = 0$$

$$\mathbf{Imposto\ a\ pagar} = -19\ 500 + 0 = -19\ 500$$

3.2.3. Atividade de compra de prédios para revenda

Se considerarmos que o Carlos se encontrar registado em termos de IRS como uma sociedade em nome individual com atividade de aquisição de prédios para revenda e que este cumpre com os requisitos necessários para aplicação da isenção.

No caso dos contratos de promessa com cláusula de livre cedência da posição contratual e nos contratos de cedência da posição contratual o enquadramento mantém-se igual ao apresentado nos subpontos anteriores.

No entanto em relação aos contratos de compra e venda, pode se aplicar o benefício fiscal, pois este contrato gera um novo facto tributário que se encontra sujeito as regras gerais de IMT. Portanto, o imposto apurado neste contrato é nulo, sendo que pode se deduzir o imposto pago pelo contrato de cedência da posição contratual, ficando assim com um imposto negativo de 52 000€.

$$\mathbf{Imposto\ líquido} = 0 - 52\ 000 = -52\ 000$$

Neste caso, o imposto negativo advém da redução de taxa para 0% e do valor tributável em 300 000€, portanto o Carlos pode ser reembolsado por 32 500€, tendo assim que pagar um imposto de 19 500€.

$$\mathbf{Reembolso} = 500\ 000 \times 6,5\% - 0 = 32\ 500$$

$$\mathbf{Imposto\ a\ pagar} = -52\ 000 + 32\ 500 = -19\ 500$$

4. Doutrina

Pela ficha doutrinária 2020000839 um contrato de promessa de compra e venda de um bem imóvel que não preveja a possibilidade de cedência da posição contratual do adquirente a um terceiro, não se encontra sujeito a IMT, pelo que não é necessário se efetuar a liquidação prévia ou posterior do imposto.

Em conformidade com a ficha doutrinária 2017000688, na celebração de um contrato-promessa de aquisição e alienação de bens imóveis em que seja clausulado no contrato ou posteriormente que o promitente adquirente pode ceder a sua posição contratual a terceiro, existe uma transmissão onerosa do direito de propriedade, tributável em sede de IMT, pelo que deverá ser liquidado IMT.

É considerado como sujeito passivo do imposto o primitivo promitente comprador.

Relativamente aos contratos de cedência de posição contratual por parte do promitente adquirente de um contrato promessa de aquisição e alienação de bens imóveis com cláusula de livre cedência, correspondem a uma transmissão onerosa do direito de propriedade, sendo tributável em sede de IMT. Sendo o facto tributário tributável na esfera do promitente adquirente, isto é, o cessionário.

Nos dois tipos de contratos acima referidos, o imposto incide sobre o preço pago pelo promitente adquirente/cessionário ao promitente alienante/cedente, sendo a taxa a aplicar a que corresponde à totalidade do preço acordado entra as partes no contrato de promessa, não sendo aplicado a isenção prevista para os prédios destinados a habitação própria e permanente.

A liquidação do imposto nos contratos de promessa com cláusula de livre cedência da posição contratual e nos contratos de cedência da posição contratual, é feita antes da elaboração do contrato. No entanto, se no momento da celebração do contrato de compra e venda o promitente comprador já tiver efetuado o pagamento do imposto, apenas haverá lugar a uma liquidação adicional quando o imposto devido pelo contrato definitivo for superior ao pago, procedendo-se à anulação parcial ou total do imposto se o adquirente beneficiar de redução de taxa ou de isenção.

Pelo que no momento da celebração do contrato de compra e venda entre o cessionário e o promitente alienante será devido IMT, conforme as regras gerias, pelo que

se podem aplicar as respetivas taxas incluindo possíveis isenções e reduções de taxa que irão incidir sobre o maior entre o VPT e o valor do preço constante no contrato.

Neste caso, a liquidação do IMT deverá preceder o ato ou facto tributário dos bens, pelo que a liquidação será feita pela diferença entre o valor apurado no contrato de compra e venda e aquele que foi pago no momento da celebração do contrato de cessão de posição contratual.

Portanto na elaboração de um contrato de compra e venda passam a se aplicar as regras gerais, pelo que se volta a beneficiar das reduções de taxas e das isenções., portanto, no caso de o cessionário exercer a atividade de compra de prédios para revenda pode beneficiar da sua isenção.

Conforme a ficha doutrinária 2016001201, para que uma sociedade que tenha a atividade de compra e venda de imóveis possa beneficiar da isenção prevista no art.º 7.º do CIMT deve cumprir os seguintes requisitos:

- “a) Que a aquisição do imóvel tenha como finalidade ou destino, a sua revenda;
- b) Que a revenda se concretize no prazo de 3 anos, contado da data da aquisição;
- c) Que antes da aquisição tenha sido apresentada a declaração prevista nos artigos 112.º do CIRS e 117.º do CIRC;
- d) Que na revenda a efetuar, a entidade adquirente não destine o imóvel a revenda;
- e) Que não seja dado destino diferente.”

Podendo a isenção ser processada de duas formas distintas, isto é, pela regra geral ou pela exceção tal como consta no n.º 2 do art.º 7.º do CIMT. No entanto para que a isenção se mantenha o imóvel revendido deve ser o mesmo que foi adquirido para aquele fim, isto é, tal não impossibilita a realização de obras desde que não altere a natureza do bem adquirido e deve ser revendido no prazo de 3 anos a contar da data da aquisição.

De acordo com a ficha doutrinária 2017000862, na aquisição de um prédio para revenda a intenção de destinar o imóvel adquirido a revenda, devido ao exercício desta atividade, “[...] deve constar no respetivo título aquisitivo, como segurança jurídica, garantia e tutela das consequências tributárias a imputar aos outorgantes vendedores, enquanto titulares da isenção de IMT pela aquisição do imóvel que revenda, isto é, no ato de outorga da escritura pública o outorgante vendedor toma conhecimento das

consequências tributárias decorrentes do destino a revenda que o adquirente irá dar ao imóvel.”.

Sendo que mesmo que se tratar da primeira aquisição para o exercício desta atividade, deve constar na escritura que o prédio será afeto a este fim, e neste caso a isenção não prejudica a liquidação e pagamento do IMT.

Segundo a alínea c) do ofício-circular D-2/91, de 17 de junho, aos Serviços, sempre que no título aquisitivo não estiver explícito que o prédio será destinado a revenda devido ao exercício da atividade de compra de prédios para revenda, “[...] ,deverão os Serviços proceder a diligências complementares , nomeadamente., analisando a contabilidade do contribuinte , de modo a concluir que a preço da compra ou o produto da venda foram devidamente contabilizados e que o imóvel se encontra no ativo permutável do requerente.”.

Nos termos da ficha doutrinária 2013002923, dar um destino diferente ao prédio adquirido corresponde a um destino estranho a revenda, isto é, podem ser realizadas obras desde que delas não advenham mudanças substanciais da estrutura externa ou da disposição interna do edifício.

5. Jurisprudência

Relativamente aos contratos de promessa de compra e alienação de imóveis com cláusula de livre cedência da posição contratual e os contratos de cedência da posição contratual, após uma extensiva pesquisa nos sites da DGS e do CAAD, não foram encontrados acórdãos que tratem do enquadramento destas operações em sede de IMT. Foram principalmente encontrados acórdão que tratem de casos de incumprimentos destes tipos de contrato a luz do prescrito no código civil. Portanto não é possível chegar a conclusões sobre o posicionamento da jurisprudência sobre este tópico.

Relativamente a isenção das aquisições de imóveis para revenda, conforme o acórdão 107/2020-T encontram-se isentos de IMT os prédios adquiridos para revenda, no entanto logo que se verifique que foi dado um destino diferente ou que o mesmo não foi revendido no prazo de 3 ou no caso de ser vendido tiver sido vendido novamente para revenda prevê-se a caducidade desta isenção.

Sendo que só constitui destino diferente a “[...] alteração substancial do prédio, nomeadamente a transformação de um terreno em prédio urbano, através da construção de um edifício posteriormente vendido ou da demolição de uma casa e seguinte venda do terreno para construção [...]”. No entanto não representando um destino diferente os prédios adquiridos que sofram de obras de acabamento de construção do edifício ou a constituição de um prédio horizontal do prédio para a revenda das respetivas frações autónomas.

“[...] O fundamento da isenção do n.º 3 do artigo 11.º está na circunstância de os prédios adquiridos se manterem no ativo permutável, enquanto mercadorias das empresas tributadas pelo exercício da atividade de aquisição de prédios para revenda, não sendo esta característica afetada pelo acabamento dos prédios adquiridos, ainda em construção, e pela constituição posterior da propriedade horizontal.”

Portanto para que não haja caducidade da isenção o prédio revendido este não pode sofrer de alterações ou modificações substanciais.

6. Conclusão

Concluindo ao realizar um contrato-promessa com a sociedade B, Lda., inicialmente o Alberto não fica sujeito a IMT, tendo em conta que o contrato não contém cláusula de livre cedência da posição contratual. No entanto, uma vez esta cláusula adicionada o Alberto deve efetuar o pagamento do IMT sobre todos os pagamentos antecipados efetuados até a data.

No que concerne a cedência da posição contratual ao Carlos, esta é sujeita a imposto pelo montante da transação, sendo que o imposto deve ser liquidado pelo Carlos.

Em ambos contratos a taxa aplicável corresponde a taxa média aplicável ao valor acordado no contrato-promessa, todavia não beneficiam de isenções e reduções de taxa.

Por fim, relativamente ao contrato definitivo efetuado entre a sociedade B, Lda. e o Carlos, aplicam-se as regras gerais pelo que podem ser aplicadas as isenções e as reduções de taxas previstas para o prédio urbano com destino a habitação própria e permanente, no caso da moradia, e nas aquisições de prédios para revendas no caso de o Carlos exercer a atividade de compra e revenda de imóveis e o valor tributável corresponde ao maior entre o VPT e o valor do contrato.

Na tabela abaixo encontram-se sintetizados os resultados obtidos para as várias dúvidas do Alberto.

	Projeto de moradia	Terreno para construção		
Contrato de promessa				
Imposto a pagar		28 964,70		32 500,00
Outra atividade que não de compra para revenda				
Imposto da cedência		46 343,52		52 000,00
Imposto do contrato definitivo		28 040,74		32 500,00
Imposto líquido	-	18 302,79		- 19 500,00
Reembolso		923,96		-
Imposto a pagar	-	17 378,82		- 19 500,00
Atividade de compra para revenda				
Imposto da cedência		46 343,52		52 000,00
Imposto do contrato definitivo		-		-
Imposto líquido	-	46 343,52	-	52 000,00
Reembolso		28 964,70		32 500,00
Imposto a pagar	-	17 378,82	-	19 500,00

Deste modo, como se pode ver na tabela acima, relativamente ao exercício da atividade de compra de prédios para revenda pelo Carlos, esta não terá impacto no total de imposto a pagar, pois o montante é igual independentemente de exercer esta atividade ou não.

Tal deve se ao facto, de o Carlos ter o direito a ser reembolsado apenas na parte que resulte da diferença de taxa, portanto ao beneficiar de uma isenção apenas suportar o imposto que advém da diferença do valor tributário de 300 000€, pois é lhe restituído o imposto que pagou e que não deveria ter pago devido a taxa aplicável ao contrato definitivo de 0%.

Esta limitação pretende garantir a neutralidade fiscal deste regime de IMT, em relação ao valor tributário do contrato de compra e venda, isto é, do contrato definitivo, de modo que o sujeito passivo suporte apenas o imposto que advém da taxa da transmissão definitiva, eliminando tudo o que excede esta taxa.

Portanto o promitente adquirente final, o que realiza o contrato definitivo, paga o mesmo imposto independentemente da forma como adquire o prédio, pois aplica-se a regra geral pelo que a taxa irá incidir sobre o maior entre o VPT e o preço declarado, podendo ser lhe restituído imposto no caso de beneficiar de uma redução de taxa ou de uma isenção. Além disso esta limitação pretende impedir a distorção da atividade operacional pela interferência do imposto.

No entanto, relativamente a tipo de prédio adquirido, nomeadamente, uma moradia ou terreno para construção, como se pode constatar a aquisição de uma moradia origina um menor encarga fiscal, tanto para o Carlos como para o Alberto, devido a diferença de taxa, pois os prédios habitacionais beneficiam de uma redução de taxa face aos restantes prédios urbanos.

Tendo em conta a resolução apresentada e a o posicionamento da jurisprudência e doutrina pode se concluir que é mais vantajoso para o Alberto e para o Carlos adquirirem uma moradia, sendo indiferente a atividade exercida pelo Carlos.

7. Bibliografia

- AT. (1991). Ofício-circular D-2/91, de 17 de junho, aos Serviços, disponível em: [*Introdução Artigos \(portaldasfinancas.gov.pt\)](http://portaldasfinancas.gov.pt)
- AT. (2013). Ficha doutrinária 2013002923, disponível em: [IMT_IVE_5787.pdf \(portaldasfinancas.gov.pt\)](http://portaldasfinancas.gov.pt)
- AT. (2016). Ficha doutrinária 2016001201, disponível em: [IMT_IV_10868.pdf \(portaldasfinancas.gov.pt\)](http://portaldasfinancas.gov.pt)
- AT. (2017) Ficha doutrinária 2017000688. Disponível em: [Ficha doutrinária - Processo 2017000688 - IVE n.º 12151 \(portaldasfinancas.gov.pt\)](http://portaldasfinancas.gov.pt)
- AT. (2017). Ficha doutrinária 2017000862, disponível em: [ficha doutrinária \(portaldasfinancas.gov.pt\)](http://portaldasfinancas.gov.pt)
- AT. (2020). Ficha doutrinária 2020000839, disponível em: [*Ficha Doutrinária \(apeca.pt\)](http://apeca.pt)
- AAD (2021). Acórdão de 18/02/2021, proc. n.º 107/2020-T, disponível em: [*view.php \(caad.org.pt\)](http://caad.org.pt)
- Decreto-lei n.º 47/344, de 25 de novembro de 1966, aprova o código civil
- Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, aprova o Código do Imposto Municipal Sobre Imóveis e o Código do Imposto Municipal Sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis
- Resolução de caso prático - IMT
- Texto de apoio Pires. J.M. (2022) “Os regimes de não sujeição em IMI e isenção em IMT, de prédios adquiridos para venda e para construção”.