

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (CIMT)
- Artigo: 7.º, n.º 4
- Assunto: Momento em que se inicia a contagem do prazo de isenção de IMT, na aquisição de prédios para revenda, em processo de execução fiscal, cujo pagamento é efetuado nos termos do artigo 256.º n.º 1 alínea f) do CPPT
- Processo: 2013003576 – IVE n.º 6189, com despacho concordante de 05.02.2014, do Diretor Geral da Autoridade Tributária e Aduaneira
- Conteúdo: Nos termos do artigo 68.º da Lei Geral Tributária foi apresentado um pedido de informação vinculativa sobre o início da contagem do prazo de 3 anos de isenção no caso de aquisição de imóvel para revenda em processo de execução fiscal, cujo pagamento é efetuado nos termos do artigo 256.º n.º 1 alínea f) do CPPT. Se o mesmo se inicia a partir da data da entrega da Declaração Modelo 1 do IMT, aquando do pagamento de 1/3 do preço, ou a partir da data do pagamento integral do preço.

I - ANÁLISE

1 - A venda do imóvel em causa ocorreu em processo de execução fiscal, tendo sido efetuada através da modalidade de leilão eletrónico, prevista no artigo 248.º do CPTT. Esta modalidade de venda encontra-se regulamentada pela Portaria n.º 219/2011 de 1 de junho, sendo que o ato de adjudicação do imóvel (decisão proferida pelo órgão de execução fiscal no termo do leilão) é equiparado ao ato de adjudicação dos bens na venda por proposta em carta fechada, a que se refere o artigo 253.º do CPPT (ex vi artigo 6.º, n.º 3 da citada Portaria).

2 - A resposta à questão colocada passa pela determinação do momento em que se considera constituída a obrigação de imposto, na medida em que, a isenção constitui uma consequência da verificação dos requisitos legais que afastam essa tributação.

3 - Nos termos do artigo 5.º, n.º 2 do CIMT a obrigação de imposto constitui-se no momento em que ocorre a transmissão. Por sua vez, o artigo 36.º, n.º 3 do CIMT dispõe que se os bens se transmitirem por arrematação ou venda judicial ou administrativa, adjudicação, transação e conciliação, o imposto será pago dentro de 30 dias contados da assinatura do respetivo auto ou da sentença que homologar a transação. Nestes casos, a liquidação tem por base o correspondente instrumento legal (artigo 23.º do CIMT).

4 - A venda em execução fiscal, apresenta particularidades que importa ter em consideração. Consagra o artigo 256.º do CPPT, alíneas d) e e), que nas vendas de bens imóveis lavrar-se-á um auto por cada prédio, e o funcionário competente passará guia para o adquirente depositar a totalidade do preço, ou parte deste, não inferior a um terço, em operações de tesouraria à ordem do órgão de execução fiscal. Não sendo feito todo o depósito, a parte restante será depositada no prazo de 15 dias, sob pena das sanções previstas na lei do processo civil. Nas aquisições superiores a 500 vezes a unidade de conta, o prazo supra referido pode ser prorrogado até oito meses, mediante requerimento fundamentado do adquirente.

5 - No caso em análise, o adquirente ora requerente, procedeu ao pagamento de 1/3 do preço, tendo sido deferido o pedido de pagamento do remanescente no prazo máximo de oito meses, nos termos do artigo 256.º n.º 1 alínea f) do CPPT, e posteriormente emitido o título de adjudicação.

6 - Porém, importa não olvidar os condicionalismos da venda em execução fiscal, demonstrativos de que a transmissão efetiva apenas ocorre posteriormente com o auto da adjudicação definitiva do bem.

7 - Em consonância com o previsto no artigo 900.º do Código de Processo Civil (CPC), na redação à data dos factos, isto é, antes da entrada em vigor da Lei n.º 41/2013, de 26 de Junho, a transmissão final da venda só se concretiza com o pagamento integral do preço.

8 - O artigo 249.º n.º 7 do CPPT faculta aos titulares do direito de preferência, o exercício do seu direito, após a entrega dos bens ao proponente, no ato de adjudicação. Também, o exercício do direito de remissão, pelo cônjuge não separado judicialmente de pessoas e bens, descendentes e ascendentes, pode ser exercido até ao momento da entrega dos bens ou da assinatura do título que a documenta, nos termos previstos nos artigos 913.º e 914.º do CPC, na redação em vigor à data dos factos, aplicável por força do disposto no artigo 258.º do CPPT.

9 - O ato de adjudicação provisório na sequência de leilão eletrónico realizado em execução fiscal, não é passível de integrar a noção geral de incidência prevista no artigo 1º do CIMT, ou o elenco de atos e factos previstos no artigo 2º do aludido diploma.

10 - Do supra exposto, resulta que existem vicissitudes várias, com assento legal que condicionam a efetiva transmissão do imóvel, sendo certo que, pelo menos até ao auto de adjudicação, o proponente-adquirente não detém a propriedade do bem, posto que, pelo menos até lá, o exercício do direito de preferência ou do direito de remissão, por quem de direito, impede a consolidação dos efeitos decorrentes da venda, maxime, do direito de propriedade, na sua esfera jurídica.

II - CONCLUSÃO

Face ao exposto, e atendendo ao enquadramento legal aplicável, apenas o auto que determina a adjudicação definitiva do bem a favor do proponente-adquirente, opera e consolida a transmissão para efeitos de sujeição a IMT, sendo por isso, o momento relevante nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 5.º n.º 2 do CIMT e início da contagem do prazo de isenção de IMT previsto no artigo 11.º n.º 5 do CIMT.