

FICHA DOUTRINÁRIA

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

Artigo: 1.º e 2.º, n.º 5, alínea a)

Assunto: Resolução de contratos permuta de bens imóveis presentes por bens imóveis futuros por mútuo consentimento dos respectivos contraentes, obtido extrajudicialmente nos casos admitidos na Lei, ou obtido no âmbito de transacção judicial devidamente homologada

Processo: 2011002268 – IVE n.º 2500, com despacho concordante, de 07.10.2011, do Substituto Legal do Director-Geral dos Impostos

Conteúdo: A resolução (extinção) do contrato permuta de bens presentes por bens futuros, fundado, ou não, no inadimplemento e desistência superveniente do permutante adquirente, *ex vi* o direito de propriedade dos imóvel(eis) presentes reingressa(m) na esfera jurídico-patrimonial do permutante alienante, é subsumível na previsão da norma de incidência prevista na alínea a) do n.º 5 do artigo 2.º do CIMT, desde que aquela resolução seja obtida por mútuo consentimento extrajudicial ou transacção judicial.

Com efeito, os contratos permuta de bens imóveis presentes por bens imóveis futuros podem ser resolvidos por mútuo consentimento dos respectivos contraentes, obtido extrajudicialmente nos casos admitidos na Lei (cf. n.º 1 do artigo 406.º do Código Civil), ou obtido no âmbito de transacção judicial devidamente homologada (cf. n.º 1 do artigo 1248.º do Código Civil).

Em ambas as situações o mútuo consentimento das partes para efeitos de resolução (extinção) do contrato permuta de bens imóveis presentes por bens imóveis futuros, é tributariamente relevante, quer a iniciativa da proposta da extinção contratual seja ou não impulsionada pelo permutante adquirente, contanto que o bem imóvel presente permutado reingresse na esfera jurídico-patrimonial do promitente alienante por mero efeito daquela resolução, repondo-se a situação em que as partes se encontravam anteriormente à permuta. Ou seja, nem a sentença homologatória de transacção judicial como causa extintiva da instância [cf. alínea d) do artigo 287.º e n.º 3 do artigo 300.º, ambos do Código de Processo Civil], tem a virtualidade de impedir a tributação nos termos daquela norma de incidência, pelo simples facto que na transigência releva o acordo

consensual das partes.

Consequência tributária diversa da sentença homologatória de transação judicial produz a sentença de mérito declarativa de nulidade ou de anulação do contrato permuta em causa, porquanto só esta pode afastar a tributação prevista na alínea a) do n.º 5 do artigo 2.º do CIMT.

Na parte exclusivamente atinente à tributação do contrato de permuta de bens presentes por bens futuros não releva a inexistência de projecto de construção com a tipologia dos bens futuros, porque a outorga do contrato permuta de bens imóveis, de per si produz efeitos jurídico-tributários, uma vez que opera a transmissão onerosa do imóvel para a esfera jurídico-patrimonial do permutante adquirente.

Efectivamente, nos termos do artigo 939.º do Código Civil, à escritura pública de permuta de bens imóveis presentes por bens imóveis futuros, são conferidos os mesmos efeitos essenciais da compra e venda previstos no artigo 879.º do Código Civil., com relevância jurídico-tributária decorrente da alínea a) do mesmo normativo - *«A transmissão da propriedade da coisa ou da titularidade do direito» para a esfera jurídico patrimonial do permutante adquirente. Ou seja, a não execução do contrato nos termos em que é outorgado, implica a liquidação de IMT nos termos dos artigos 1.º e 2.º do CIMT como se de uma compra e venda se tratasse, pois a «qualificação do negócio jurídico efectuada pelas partes, mesmo em documento autêntico, não vincula a administração tributária»* (cf. n.º 4 do artigo 36.º da LGT).