

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: CIMT e DL 287/2003, de 12/11
- Artigo: Artigo 12.º, n.º 1 e regra 16.ª e artigos 15.º e 27.º do DL 287/03, de 12/11
- Assunto: Base tributável para a liquidação do IMT
- Processo: 2010001496 - IVE n.º 765, com despacho concordante, de 21.07.2010, da Subdirectora-Geral dos Impostos da Área do Património
- Conteúdo: Por via electrónica, foi apresentado um pedido de informação vinculativa, nos termos do artigo 68º da Lei Geral Tributária, sobre a seguinte situação jurídico-tributária:
- O requerente, na qualidade de promitente-comprador, celebrou em 1973, um contrato de promessa de compra e venda (CPCV) com a sociedade XXX, em relação a uma parcela de terreno para construção, não urbanizada.
 - Por força do estabelecido no DL 289/73, de 6 de Junho (loteamento urbano) verificou-se a impossibilidade da celebração da escritura, pretendendo, assim, o promitente-vendedor anular o contrato de promessa de compra e venda. Não estando o promitente-comprador (o requerente) de acordo interpôs uma acção judicial no sentido de obstar à referida anulação.
 - Conforme sentença do Tribunal Judicial da Comarca de XXX, foi decidido a obrigatoriedade ao promitente-vendedor de proceder à celebração da escritura de compra e venda, pelo mesmo preço constante do CPCV.
 - Em face destes elementos e tendo em conta que a sentença menciona o valor pelo qual deverá ser realizada a escritura, ou seja o constante do contrato promessa de compra e venda (CPCV), realizado em 1973, neste caso é muito inferior ao Valor Patrimonial Tributário actual pretende o requerente saber se a base tributável em sede de IMT (que à data do CPCV correspondia à antiga SISA) deverá ser pelo respectivo valor do CPCV.

Análise

- Dos elementos constantes do presente pedido não se vislumbra qualquer motivo que afaste a presente situação das regras gerais da incidência.
- Assim, a determinação do valor tributável, em sede de IMT, está consagrada no artigo 12.º do CIMT que prevê no seu n.º 1 que: "O IMT incidirá sobre o valor constante do acto ou contrato ou sobre o valor patrimonial tributário dos imóveis, consoante o que for maior".
- No entanto, temos de ter em atenção que com a entrada em vigor da Reforma do Património (Decreto-Lei 287/2003, de 12 de Novembro) e na impossibilidade de avaliar todos os imóveis, houve a necessidade de criar normativos que visassem de uma forma gradual proceder à sua avaliação. Assim, os imóveis estão sujeitos à avaliação quando ocorrer uma primeira transmissão, quer seja gratuita quer seja onerosa.
- O artigo 27.º do referido Decreto-Lei n.º 287/03, contém algumas regras específicas para efeitos de liquidação, quer de IMT, quer do Imposto do Selo das Transmissões Gratuitas, cujas transmissões ocorram posteriormente a 1 de Janeiro de 2004. Assim, a alínea a) do n.º1 prevê que "O imposto relativo aos prédios urbanos é provisoriamente liquidado pelo valor constante do acto ou contrato ou pelo valor constante na matriz à data da liquidação, consoante

o que for maior, sendo a liquidação corrigida oficiosamente, sendo caso disso, logo que se torne definitivo o valor da avaliação a levar a efeito nos termos do n.º 1 do artigo 15.º do presente diploma.

5. Ora é este normativo (artigo 15.º do DL n.º 287/03, de 12/11) que obriga a que "Enquanto não se proceder à avaliação geral, os prédios urbanos já inscritos na matriz serão avaliados, nos termos do CIMI, aquando da primeira transmissão ocorrida após a entrada em vigor (...)"

Conclusão

6. Assim sendo, e tendo em atenção aos elementos presentes, estamos perante uma primeira transmissão do imóvel, após 1 de Janeiro de 2004, pelo que, e conforme já foi dito, **servirá de base à liquidação do IMT o valor maior de entre o valor do acto ou contrato e o valor patrimonial tributário. Posteriormente, e se for caso disso, proceder-se-á à liquidação adicional de IMT se o valor resultante da avaliação for superior àquele que serviu de base à liquidação inicial.**

7. Efectivamente, não é aplicável ao caso em apreço o disposto na regra 16.ª do artigo 12.º do CIMT, por não estar em causa aquisição mediante arrematação judicial ou administrativa, mas mediante um contrato de compra e venda, sujeito a tributação de IMT nos termos gerais.