

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis – CIMT – e Código do Imposto do Selo – CIS
- Artigo: 11.º e 17.º do CIMT, Verba 5 da TGIS
- Assunto: Aquisição para habitação – perda do benefício – comodato
- Processo: 2011000215 – IVE n.º 1777, com despacho concordante, de 2011.04.18, da Subdirectora-Geral da Área dos Impostos sobre o Património
- Conteúdo: **PEDIDO**

Nos termos do artigo 68.º da Lei Geral Tributária, foi apresentado um pedido de informação vinculativa, acerca da seguinte situação jurídico-tributária:

- 1 – O REQUERENTE pretende adquirir um imóvel para habitação, por um valor negocial declarado superior ao valor patrimonial tributário (VPT) do prédio transmitido;
- 2 – Pretende, ainda, ceder o referido imóvel a um familiar, celebrando um contrato de comodato pelo período de um ano, eventualmente renovável;
- 3 – Questiona-se, assim e ao nível das obrigações fiscais, se:
 - a) o IMT liquidado ascenderá a um concreto valor, por aplicabilidade do artigo 17.º, n.º 1, alínea b) do CIMT;
 - b) o valor da referida liquidação não será afectado pela alteração realizada no artigo 11.º do CIMT, designadamente, pelo previsto na alínea b) do n.º 7;
 - c) existe qualquer obrigação de declarar ou de registar algum valor associado ao contrato de comodato.

ANÁLISE E CONCLUSÕES

- 1 – 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”*;
- 2 – No entanto, será de atender que, com a vigência da Reforma da Tributação do Património (Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de Novembro), foram previstos normativos transitórios que visam, de forma gradual, promover a avaliação dos imóveis nos termos do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), identificando, nomeadamente, como momento relevante para tal efeito o da ocorrência da primeira transmissão gratuita ou onerosa do imóvel;
- 3 – O artigo 27.º do Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12.11, contém algumas regras específicas para efeitos de liquidação, quer do IMT, quer do Imposto do Selo das Transmissões Gratuitas, relativamente às transmissões que ocorram posteriormente a 1 de Janeiro de 2004;
- 4 – Assim, a alínea a) do n.º 1 do referido dispositivo 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, na presente situação, inexistem elementos informativos bastantes a aferir se a transmissão em potência constituirá a primeira transmissão do imóvel após a vigência do Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12.11, e se o imóvel fora já avaliado nos termos do CIMI;

6 – Assim e ponderando-se que o imóvel fora já foi avaliado ao abrigo do CIMI, o IMT irá incidir sobre o valor negocial declarado, por ser superior ao VPT referenciado, sendo sujeito às taxas previstas na alínea b) do artigo 17.º do CIMT, por se destinar a habitação;

7 – Relativamente à questão do n.º 7 do artigo 11.º do CIMT (na redacção dada pela Lei n.º 55-A/2010, de 31 de Dezembro – OE/2011), prevê este normativo que: *“Deixam de beneficiar de isenção ou redução de taxa previstas no artigo 9.º e nas alíneas a) e b) do artigo 17.º do CIMT, as seguintes situações: a) Quando aos bens for dado destino diferente daquele em que assentou o benefício, no prazo de seis anos a contar da data da aquisição, salvo no caso de venda...”;*

8 – Consequentemente, se o REQUERENTE der outro destino ao imóvel, que não o da habitação, dentro do prazo estabelecido naquele normativo, haverá lugar à caducidade do benefício;

9 – No tocante às obrigações fiscais conexas com a celebração do contrato de comodato (artigo 1129.º do Código Civil), não haverá lugar ao pagamento do imposto do selo anteriormente consagrado na verba 5 da Tabela Geral do Imposto do Selo, porquanto a identificada norma foi já revogada pela Lei n.º 64-A/2008, de 31 de Dezembro (OE/2009).