

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto do Selo

Artigo: 1.º do CIS; Verba 1.1. da TGIS

Assunto: Contrato-promessa de cessão de posição contratual em locação financeira

Processo: 2010004278 – IVE 1658, com despacho concordante, de 10.03.2011, da Subdirectora-Geral da Área dos Impostos sobre o Património

Conteúdo: **PEDIDO**

A REQUERENTE solicita, nos termos do artigo 68.º da Lei Geral Tributária, a emissão de informação vinculativa sobre os efeitos tributários da concretização de um contrato-promessa de cessão de posição contratual num contrato de locação financeira imobiliária, apresentando os seguintes factos:

1 – A promessa de cessão de posição contratual em causa refere-se ao contrato de locação financeira imobiliária de um prédio urbano afecto a armazém, no qual a promitente-cedente possui a posição jurídica de locatário;

2 – Pela promessa, a REQUERENTE (promitente-cessionária) obriga-se à compensação de créditos que detém sobre a promitente-cedente e ao pagamento prestacional de importâncias monetárias, tendo por referência os valores de rendas inerentes ao contrato de locação financeira;

3 – A tradição do prédio objecto da locação só ocorrerá na data da celebração do contrato prometido, sucedendo a REQUERENTE em todos os direitos e obrigações da posição de locatária do contrato de locação financeira vigente;

4 – Se não se concretizar o contrato prometido de cessão de posição contratual nos termos e condições acordadas, por facto não imputável às partes (ex: falta do necessário consentimento da locadora), obriga-se a promitente-cedente a cumprir integralmente o contrato de locação financeira, exercendo a opção de compra nos respectivos termos e condições;

5 – Caso se verifique o previsto no numero anterior, obriga-se a promitente-cedente, agora na posição de promitente-vendedora, no prazo de 30 dias a contar da escritura de aquisição do imóvel à locadora financeira, a transmiti-lo à REQUERENTE pelo preço e demais condições constantes na minuta da promessa de cessão de posição contratual anexa ao pedido de informação vinculativa.

ANÁLISE

Compulsada a minuta do contrato-promessa de cessão de posição contratual, sobressaem, desde logo, os seguintes três momentos que cumpre analisar, em face da norma de sujeição do imposto do selo prevista na verba 1.1 da Tabela Geral anexa ao Código (CIS):

I – A existência de um contrato promessa de cessão de posição contratual.

1 - Dispõe o artigo 1º do Código do Imposto do Selo (CIS) que *"o imposto do selo incide sobre todos os actos, contratos, documentos, títulos, papéis e outros factos previstos na Tabela Geral, incluindo as transmissões onerosas"*.

2 – Na TGIS está prevista a taxa de 0,8% sobre o valor dos respectivos contratos de aquisição onerosa do direito de propriedade ou de figuras parcelares desse direito sobre imóveis, bem como a resolução, invalidade ou extinção, por mútuo consenso.

3 – Ora, o contrato-promessa de cessão de posição contratual não se subsume neste normativo, pelo que o imposto do selo não incide sobre o mesmo.

II – A cessão de posição contratual relativa ao contrato-promessa referido em I

1 – Realizando-se a cessão de posição contratual em contrato de locação financeira, o instituto em estudo não estaria sujeito a Imposto do Selo, por não configurar um contrato pelo qual se opere a aquisição onerosa do direito de propriedade nos termos da verba 1.1. da Tabela anexa ao CIS.

2 – Está em causa, apenas, a transmissão pelo cedente da sua posição contratual de locatário em contrato de locação financeira, posição jurídica, da qual deriva todo um universo de créditos e dívidas que compõem aquele contrato, que é assumida pelo cessionário.

III – Não se concretizando a cessão de posição contratual, o anterior promitente-cedente adquire o imóvel, exercendo a opção de compra prevista no contrato de locação financeira, e obriga-se, no prazo de 30 dias a contar da aquisição do imóvel, a transmiti-lo à REQUERENTE pelo preço e demais condições acordadas na promessa de cessão de posição contratual.

1 – Neste caso estamos perante um contrato-promessa de compra e venda do imóvel, em que as partes procuram assegurar a transmissão do imóvel para a REQUERENTE (promitente-adquirente), já que não foi possível ceder a posição jurídica de locatário no contrato de locação.

2 – A vinculação contratual assim estabelecida na minuta anexa ao pedido contém todas as características de um contrato-promessa de compra e venda, tal qual são exigidas no artigo 410.º do Código Civil.

3 – No entanto e como já foi referido anteriormente, o contrato-promessa de compra e venda não está sujeito a imposto do selo, por não configurar o contrato definitivo da aquisição onerosa do direito de propriedade previsto na verba 1.1. da Tabela anexa ao CIS.

CONCLUSÃO

1 – Em face dos pressupostos de facto e de direito constantes do presente pedido de informação vinculativa, sobre o contrato-promessa de cessão de posição contratual num contrato de locação financeira, sobre o subsequente contrato de cessão de posição contratual e, alternativamente, sobre o contrato-promessa de compra e venda do prédio urbano afecto a armazém não incide imposto do selo nos termos da verba 1.1 da TGIS;

2 – Contudo, no caso de se verificar a plena execução do contrato de locação financeira e exercendo o locatário a opção de compra do imóvel objecto daquele, encontra-se esta aquisição sujeita a imposto do selo, nos termos da citada verba 1.1 da TGIS;

3 – Igualmente, no caso de se cumprir a promessa de venda do imóvel nas condições alternativas descritas no pedido, a aquisição do inerente direito de propriedade cairá, adicionalmente, no âmbito da verba 1.1 da TGIS e, conseqüentemente, há lugar à liquidação e pagamento do respectivo imposto.