



FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: **C.I.M.I.**

Artigo: 13, nº 1, alínea i) e artº 37º

Assunto: A não obrigatoriedade da entrega da declaração Mod.1 do IMI no caso da celebração de um contrato de promessa de compra e venda pelo qual se operou a transmissão do bem imóvel, havendo, no entanto, impossibilidade da celebração do contrato definitivo de compra e venda.

Processo: 220/05 com despacho concordante da Srª Subdirectora-Geral, de 2006.07.10.

Conteúdo: 1- Para efeitos fiscais, mais precisamente para efeitos do CIMI e em matéria de incidência subjectiva/pessoal da contribuição autárquica, o artº 8º diz-nos quem é o sujeito passivo do imposto, ou seja, o imposto é devido pelo **proprietário, usufrutuário**, em 31 de Dezembro do ano a que a mesma disser respeito, presumindo-se como tal quem figure ou deva figurar na matriz naquela data ou, na falta de inscrição na matriz, quem, em tal data, tenha a posse do prédio:

- Da leitura do nº 1 do artº 8º do citado diploma resulta que, **é proprietário** aquele que detém a titularidade efectiva conferida por um justo título de aquisição – a escritura pública.
- Quanto à presunção *juris tantum*, ilidível mediante prova em contrário, da titularidade da propriedade, constante do nº 4 do já citado preceito 8º do , tal só relevará para as duas situações, a saber:
- Quem figure ou deva figurar na matriz e **não for proprietário ou usufrutuário**, tem que ilidir tal presunção de proprietário ou usufrutuário, ou seja, tem que fazer prova em contrário;
- E, no caso de falta de inscrição na matriz, a lei presume que o **possuidor** é titular do direito de propriedade, cabendo àquele provar o contrário, vidé artº 1251º e nº 1 do artº 1268º, do Código Civil.

2- Por outro lado, dispõe a alínea i) do nº 1 do artº 13º do CIMI que a *inscrição dos prédios na matriz e a actualização desta são feitas com base em declaração apresentada pelo sujeito passivo a partir do momento em que se verificar uma mudança de proprietário, por ter ocorrido um transmissão onerosa ou gratuita(...).*

3 - Ora, face ao estabelecido na lei civil, a titularidade do direito de propriedade de um bem imóvel advém da celebração, por escritura pública, de um contrato de compra e venda, (contrato definitivo) conforme o disposto nos artºs 874º, 875º e alínea a) do artº 879º, todos do Código Civil.

4 - Assim, e em conformidade com o disposto nos artºs 874º e 875º do Código Civil, um dos efeitos jurídicos essenciais da celebração da escritura pública, enquanto justo título, ou seja, modo legítimo de adquirir, é a transmissão da propriedade da coisa ou da titularidade do direito na esfera jurídica do adquirente, (vidé artº 879º, alínea a) do C.Civil).



5 - Ora, todas as formas legítimas de aquisição ou transmissão de direitos de propriedade e consagradas na lei civil, e, desde que celebradas sob a forma legal – escritura pública – à luz da legislação então vigente e actualmente revogada – do CCA, quer da actual - CIMI - , são reconhecidos como factos tributários à luz do disposto na alínea i) do nº 1 do artº 13º do CIMI e, que integram a regra geral da incidência objectiva e da incidência subjectiva (artºs 1º e 8º do CIMI).

6 - Com efeito, a forma mais usual para operar a transferência da propriedade de bens imóveis, relevante para efeitos de incidência do IMI é o contrato de compra e venda, tal como se encontra definido na lei civil, a transmissão tem por causa o próprio contrato. Ou seja, sempre que haja lugar a um acto translativo/aquisitivo de um direito de propriedade de um imóvel celebrado mediante escritura pública – justo título – forma legal exigida para contratos cujo objecto são bens imóveis, tal facto releva para efeitos de determinação da incidência subjectiva e da objectiva, no âmbito da legislação então vigente (CCA) quer na actual (CIMI). Por que o conceito de transmissão acolhido na legislação constante do CCA e, hoje, no CIMI, é o que consta da lei civil.

7 - Daí que, a data relevante para efeitos de incidência pessoal e objectiva, em sede de IMI, é a data da celebração da escritura pública, do contrato definitivo e não do contrato promessa, ainda que por este tenha sido operada a transmissão do bem imóvel.

8 - Acresce, ainda, salientar, que o **facto tributário**, em sede de IMT, é a transmissão de imobiliários a título oneroso (artºs 1º, 2º do IMT), diferente do facto tributário para efeitos de Contribuição Autárquica ou IMI – a propriedade, ainda que ambos os impostos tenham em comum a situação subjacente - o prédio.

9 - Com efeito, o conceito de transmissão acolhido no IMT distingue-se do conceito de transmissão acolhido no IMI, uma vez que aquele se traduz na irrelevância do título translativo – diversamente do que dispõe a lei civil em que a validade de transmissão impõe a celebração da escritura pública (artº 875º do Código Civil).

10 - No caso de celebração de um contrato de promessa de compra e venda com tradição do imóvel, em sede de IMT, tal transmissão é fiscalmente relevante sempre que o promitente adquirente se comporte como um verdadeiro proprietário ainda que não o seja formalmente.

11 - Tal não se verifica em sede de IMI, uma vez que o conceito de transmissão fiscal coincide com o conceito de transmissão civil, sendo que a transferência de direitos reais dá-se por mero efeito do contrato (artº 480º Código Civil), logo, tal transmissão produz também efeitos na esfera fiscal.

12 - Ora, à luz do preceituado na alínea a) do nº 2 do artº 2º do CIMT, estão sujeitas a IMT as promessas de aquisição ou alienação de bens imóveis, logo que verificada a tradição para o promitente adquirente,



excluindo-se, no entanto, da incidência do IMI.

13 - A celebração de um contrato de promessa de compra e venda não releva para efeitos fiscais no âmbito do CIMI, logo, não releva para efeitos de alteração/actualização dos elementos matriciais, pelo que o promitente comprador não terá que apresentar a declaração Mod 1 do IMI, a não ser que realize, posteriormente, o contrato definitivo – a celebração da escritura pública.

14 - Com efeito, à luz da regra geral de incidência do IMI a celebração daquele contrato não é juridicamente título bastante, logo, não é título legítimo através do qual se transmite a titularidade de um determinado bem imóvel, razão pela qual não poderá proceder-se à alteração dos titulares do referido prédio, mantendo-se o mesmo na matriz predial em nome do promitente vendedor.

15 - Conclui-se que o promitente comprador não tem que apresentar a declaração Mod.1 do IMI, continuando a ser sujeito passivo do imóvel o promitente vendedor.