

Alterações na tributação da transmissão de imóveis

Ao abrigo do quadro da reforma da tributação do património, as alterações às taxas do, ainda actual, sisa (Imposto Municipal sobre Transacções no texto do projecto de reforma) só entrariam em vigor no ano de 2004.

Contudo, dado o “alarido”, diga-se que justificado, por parte de algumas associações representativas de interesses iminentemente prejudicados pelo anúncio presente, por parte do Governo, dum futura baixa significativa do imposto, as mesmas acabaram por ser introduzidas, ainda, no decurso do corrente ano. Deste modo foi publicada a Lei n.º 14/2003, no dia 30 de Maio, que antecipou a descida das taxas do sisa, “deitando o olho” ao novo figurino do imposto constante do projecto de reforma da tributação do património, estabelecendo os novos valores das taxas do sisa. Valores que entraram em vigor no passado dia 1 de Junho:

TAXAS DA SISA Aplicáveis a aquisição de habitação	
Valor sobre que incide a sisa (euros)	Taxa marginal (em percentagem)
Até 80 000	0
De mais de 80 000 até 110 000	2
De mais de 110 000 até 150 000	5
De mais de 150 000 até 250 000	7
De mais de 250 000 até 500 000	8
Superior a 500 000	Taxa única: 6

Outra alteração contida na lei mencionada é a constante no art.º 2, onde se pode ler que “para efeitos de verificação do valor real das transacções onerosas de imóveis, designadamente, no que se refere ao cálculo do imposto municipal de

sisa, os documentos de celebração dos contratos-promessa de compra e venda serão apensos aos contratos respectivos no acto da celebração da escritura pública daquela transacção”.

Contudo, encerrando uma finalidade de combate à evasão fiscal com a declaração pelo vendedor e comprador no acto da outorga da escritura de um preço simulado inferior ao real, esta medida esbarrou na inexistência de uma obrigatoriedade da prévia celebração de contrato-promessa de compra e venda por parte do vendedor e adquirente do imóvel. Dado não existir a obrigatoriedade da formalização de um contrato-promessa de compra e venda do imóvel a transac-

cionar, aos notários, verdadeiros destinatários do preceito, resulta impossível a tarefa de fiscalização que lhes foi acometida, bastando ao vendedor e adquirente afirmarem que não houve lugar à prévia celebração de qualquer contrato-promessa.

O próprio reconhecimento das assinaturas num contrato-promessa de compra e venda previamente celebrado não possibilita aos notários essa fiscalização, dado não existir qualquer obrigatoriedade territorial quer para reconhecimento das assinaturas quer para outorga da escritura. Assim, o reconhecimento pode ser feito



num Cartório do Minho e a escritura no Algarve.

Já o código do novo imposto, o IMT, pretende constituir uma apertada malha de combate à evasão fiscal, criando os seguintes novos factos tributários a saber:

1. Mantém-se a tributação da transmissão com a celebração de contrato-promessa de compra e venda que implique a “tradição” do imóvel, isto é, que implique a entrega da chave do mesmo para fruição sem restrições ao promitente comprador;
2. A outorga de procuração irrevogável que confira poderes de alienação do imóvel a terceiro passa a ser tributada em sede de IMT;
3. A celebração de contrato-promessa sempre que dele ou de documento à parte resulte a possibilidade de o promitente adquirente ceder livremente a terceiro a sua posição contratual.

Na situação prevista em 2., os notários não permitirão a outorga da procuração sem o pagamento antecipado do IMT que depois poderá ser deduzido do imposto pago aquando da outorga da escritura, se a mesma for celebrada em nome do procurador.

A outorga de procurações irrevogáveis para o novo proprietário material celebrar a escritura quando melhor lhe aprouvesse, em seu nome, ou, normalmente, em nome de terceiro, a quem vendia, servindo apenas no negócio de mediador, é uma conhecida forma de evasão fiscal.

Outra forma de “fuga”, detectou o legis-

lador fiscal, são os contratos-promessa celebrados por investidores que fugindo ao mercado de capitais deslocaram as suas aplicações para o mercado imobiliário, adquirindo posições contratuais que, no futuro, cedem a terceiro, no intuito de obterem uma mais-valia.

O Estado vem aqui bastante tarde, pois os tempos de especulação imobiliária já lá vão, indo agora apanhar-se na “malha”, na maior parte dos casos, até o promitente adquirente que vai comprar, mas, que depois, não consegue pagar. Ou que, por qualquer outro motivo, se quer ver livre do projecto de casa que prometeu adquirir, sem do mesmo retirar qualquer proveito pelo risco que correu de comprar uma casa que ainda não existia, com a agravante de ter estado a pagar juros ao banco.


Este será o “apanhado” na malha do fisco, pois, o especulador, normalmente experiente e informado, até revogará o contrato, em vez de ceder a posição contratual a terceiro, recebendo “por fora” a mais-valia.

Este “esquema” terá ainda outro efeito pernicioso, que é o das sociedades construtoras e imobiliárias – as primeiras que necessitam do capital dos investidores para construírem e as segundas que necessitam de exercer a sua actividade – não declararem a respectiva comissão nas vendas para efeitos de IRC e IVA.

Vai-se, mais uma vez, preferir a moralização do sistema pelo conhecido jogo do “gato e do rato” em que o Estado entra com o contribuinte por diversas vezes. Como é aquele que, recentemente, provocou a fuga de capitais para outras praças financeiras, redundando num verdadeiro desastre para quem tudo queria e nada, ou quase nada, logrou obter com a medida.

Melhor seria, apostando na moralização

do sistema, criar um conjunto de regras claras e uniformes que evitassem a fuga, enquanto não é feita a mega-actualização dos valores tributáveis dos imóveis. Efectivamente, por vezes, as medidas mais simples poderão ser as mais eficazes como, por exemplo, o IMT ser pago em todos os casos pelo valor da actualização do valor tributável dos imóveis; ou, nos imóveis em que a mesma não tivesse ainda sido efectuada, o imposto seria liquidado com base em critérios fi-

xados por decreto-lei ou portaria camarária que tivesse em conta o fim do imóvel (escritório ou habitação), a sua antiguidade, a área, a localização, a vetustez, etc... 

A. JAIME MARTINS,
Advogado-sócio de Alcides Martins e
Associados - Sociedade de Advogados.
Docente universitário.

PUB





REPARAÇÃO DA PONTE GENERAL NOBRE DE CARVALHO

■ GESTÃO
DE EMPREENDIMENTOS

■ PROJECTOS

■ FISCALIZAÇÃO

■ ASSESSORIA TÉCNICA



CONSTRUÇÃO DE 2 ALAMEDAS E VIADUTO SOBRE A VCI

AV. ENG. DUARTE PACHECO, TR. 2 AMOREIRAS, 11° - 6,7,8 - 1070-102 LISBOA
TEL. 213879584 . FAX 213879583

SOC. ANÓNIMA - CAP. SOCIAL 500.000 EUROS . CONTRIBUINTE Nº 501340114
CONS. REG. COM. LISBOA Nº 57 563