



GRUPO PARLAMENTAR

PROPOSTA DE LEI N.º 156/XIII/4.^a

(Orçamento do Estado para 2019)

Proposta de aditamento

Exposição de motivos

A dinâmica do mercado imobiliário a que se vem assistindo nos últimos anos tem conferido novo impulso à figura do contrato promessa de compra e venda, muito utilizada antes da crise ocorrida no final da década passada enquanto instrumento de realização de investimentos tendentes à realização de mais-valias e, frequentemente, de especulação imobiliária.

Em muitos contratos promessa, o promitente comprador não tem verdadeiramente intenção de adquirir a propriedade do imóvel, tratando-se antes de um investidor que dispõe de meios financeiros e que os aplica na aquisição de um direito sobre o promotor imobiliário e o imóvel. Posteriormente, cede a sua posição no contrato promessa a terceiro, realizando com isso uma mais valia. Entre este adquirente e o promotor imobiliário é depois outorgada a escritura de compra e venda que transmite o direito de propriedade sobre o imóvel ou, em alternativa, o adquirente da posição pode vir a cedê-la a um terceiro, e assim sucessivamente.

Por este motivo, o Código do IMT confere tratamento distinto à celebração de contratos promessa de compra e venda de imóveis consoante se entenda que os mesmos pressupõem uma genuína intenção de aquisição do imóvel ou, pelo contrário, configuram uma forma de negócio tendente a rentabilizar um investimento.

Assim, considera que se produz uma transmissão de bens sujeita a imposto em todos os contratos promessa de aquisição de imóveis onde conste cláusula expressa de que o promitente adquirente pode ceder livremente a sua posição contratual a terceiro, produzindo-se o facto gerador do imposto logo que o contrato seja celebrado e dele conste aquela cláusula, sem que haja necessidade da ocorrência de quaisquer outras circunstâncias.



GRUPO PARLAMENTAR

Inversamente, quando do contrato promessa não conste uma cláusula daquela natureza, o Código do IMT considera que os promitentes adquirentes têm genuína intenção de adquirir o imóvel e não são especuladores ou investidores, pelo que não se encontram sujeitos a imposto quando da celebração do contrato promessa. Caso venham a ceder a sua posição contratual, é-lhes conferida a faculdade de demonstrar que a contrapartida por si recebida no contrato de cessão de posição contratual se limitou a recuperar o sinal que havia pago ao promitente alienante. Caso o promitente adquirente tenha recebido, pela cessão da sua posição contratual, um montante superior ao sinal ou antecipação de pagamento que havia efetuado ao promitente alienante, ou não consiga provar o contrário, há então lugar à liquidação do imposto, sem que o sujeito passivo possa beneficiar de qualquer isenção ou redução de taxa.

Ora, dada a realidade atual do mercado imobiliário, afigura-se necessário reequacionar o tratamento conferido em sede de IMT às situações de cedência de posição contratual por parte do promitente adquirente num contrato promessa, pelo que as alterações apresentadas propõem uma aproximação às regras estabelecidas para os contratos que contêm cláusula expressa que preveja a possibilidade de o promitente adquirente pode ceder livremente a sua posição contratual a terceiro.

Paralelamente, propõe-se que, em caso de cedência de posição, o imposto passe a ser devido não apenas pelo contraente originário, mas também pelo cessionário, relativamente às respetivas aquisições de posição contratual.

Nestes termos, os Deputados abaixo-assinados do Grupo Parlamentar do Partido Social Democrata apresentam a seguinte proposta de alteração à Proposta de Lei n.º 156/XIII/4ª – Orçamento do Estado para 2019:

Artigo 229.º-A

Alteração ao Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis

Os artigos 2.º, 4.º, 12.º, 17.º, 22.º, 36.º e 49.º do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, passam a ter a seguinte redação:



GRUPO PARLAMENTAR

«Artigo 2.º

[...]

1 - [...]

2 - [...]

a. [...]

b. [...]

c. [...]

d. [...]

e. [...]

3 - [...]

a. [...]

b. [...]

c. [...]

d. [...]

e. Cedência de posição contratual ou ajuste de revenda, por parte do promitente adquirente num contrato-promessa de aquisição e alienação de bens imóveis.

4 - [...]

5 - [...]

a. [...]

b. [...]

c. [...]

d. [...]

e. [...]

f. [...]

g. [...]

h. [...]

6 - [...]



GRUPO PARLAMENTAR

Artigo 4.º

[...]

[...]

- a. [...]
- b. [...]
- c. [...]
- d. [...]
- e. [...]
- f. [...]
- g. Na situação prevista na alínea e) do n.º 3 do artigo 2.º, o imposto é devido pelo contraente originário e pelo cessionário relativamente às respetivas aquisições de posição contratual, não lhes sendo aplicável qualquer isenção ou redução de taxa.

Artigo 12.º

[...]

1 [...]

2 [...]

3 [...]

4 [...]

1.ª [...]

2.ª [...]

a. [...]

b. [...]

3.ª [...]

a. [...]

b. [...]

4.ª [...]

5.ª [...]

6.ª [...]



GRUPO PARLAMENTAR

7.^a [...]

8.^a [...]

9.^a [...]

10.^a [...]

11.^a [...]

12.^a [...]

13.^a [...]

14.^a [...]

15.^a [...]

16.^a [...]

17.^a [...]

18.^a Nas situações previstas nas alíneas a), b) e e) do n.º 3 do artigo 2.º, o imposto incide apenas sobre a parte do preço paga pelo promitente adquirente ao promitente alienante ou pelo cessionário ao cedente;

19.^a [...]

a. [...]

b. [...]

c. [...]

d. [...]

20.^a [...]

5 [...]

a. [...]

b. [...]

c. [...]

d. [...]

e. [...]

f. [...]

g. [...]

h. [...]



GRUPO PARLAMENTAR

Artigo 17.º

[...]

1 [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

2 [...]

3 - [...]

4 [...]

5 - Nos casos previstos nas alíneas a), b) e e) do n.º 3 do artigo 2.º, a taxa aplicável aos montantes referidos na regra 18.ª do n.º 4 do artigo 12.º é a que corresponder à totalidade do preço acordado no contrato, não lhe sendo aplicável a taxa referida na alínea a) do n.º 1.

6 - [...]

a) [...]

b) [...]

7 [...]

Artigo 22.º

[...]

1 [...]

2 Nas transmissões previstas nas alíneas a), b), c), d) e e) do n.º 3 do artigo 2.º, o imposto é liquidado antes da celebração do contrato-promessa, antes da cessão da posição contratual, da outorga notarial da procuração ou antes de ser lavrado o instrumento de substabelecimento, sem prejuízo do disposto no número seguinte.



GRUPO PARLAMENTAR

- 3 Sempre que o contrato definitivo seja celebrado com um dos contraentes previstos nas alíneas a), b), c), d) e e) do n.º 3 do artigo 2.º, ou que o facto tributário ocorra antes da celebração do contrato definitivo que opere a transmissão jurídica do bem, e o contraente já tenha pago o imposto devido por esse facto, só há lugar a liquidação adicional quando o valor que competir à transmissão definitiva for superior ao que serviu de base à liquidação anterior, procedendo-se à anulação parcial ou total do imposto se o adquirente beneficiar de redução de taxa ou de isenção
- 4 [...]

Artigo 36.º

[...]

1 [...]

2 [...]

3 [...]

4 [...]

5 [...]

6 [...]

7 [...]

8 [...]

9 No caso previsto na alínea e) do n.º 3 do artigo 2.º, o pagamento do imposto pelo cessionário e pelo cedente deve ser efetuado antes da celebração do respetivo contrato.

10 [...]

11 [...]

Artigo 49.º

[...]

- 1 Quando seja devido IMT, os notários e outros funcionários ou entidades que desempenhem funções notariais, bem como as entidades e profissionais com competência para autenticar documentos particulares que titulem atos ou contratos



GRUPO PARLAMENTAR

sujeitos a registo predial, não podem lavrar as escrituras, quaisquer outros instrumentos notariais ou documentos particulares ou autenticar documentos particulares que operem transmissões de bens imóveis nem proceder ao reconhecimento de assinaturas nos contratos previstos nas alíneas a), b) e e) do n.º 3 do artigo 2.º, sem que lhes seja apresentado o extrato da declaração referida no artigo 19.º acompanhada do correspondente comprovativo da cobrança, que arquivarão, disso fazendo menção no documento a que respeitam, sempre que a liquidação deva preceder a transmissão.

2 [...]

3 [...]

4 [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

5 [...]

6 [...]

Assembleia da República, 16 de novembro de 2018

Os Deputados

Fernando Negrão

António Leitão Amaro

Duarte Pacheco