Projecto de Resolução n.º 415/XI/1ª

Recomenda ao Governo que não bloqueie as transmissões de imóveis como consequência da existência de dívidas do transmitente, do adquirente ou dos anteriores proprietários dos imóveis

A Administração Fiscal introduziu procedimentos na liquidação do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e do Imposto do Selo (IS) no que respeita à transmissão de imóveis.

Estes procedimentos, prévios à liquidação do IMT e do IS, poderão obstar à emissão das respectivas guias de liquidação, caso em que, não sendo respeitado o exigido pela Administração Fiscal, a transmissão do imóvel não poderá ser realizada.

Desta forma, quando o adquirente do imóvel indica os elementos para a liquidação do IMT e do IS, a Administração Fiscal verifica se existem valores que, a qualquer título (nomeadamente IMI, IVA, IRS e IRC), sejam devidos pelo transmitente do imóvel, adquirente do imóvel ou pelos anteriores proprietários do imóvel (que possam vir a recair sobre o imóvel a transmitir) à Administração Fiscal e que se encontrem em processo executivo (que não esteja suspenso).

No caso de apurar dívidas, a Administração Fiscal tem requerido o pagamento da dívida ao adquirente do imóvel sob pena de, não o fazendo, lhe ser recusada a liquidação do IMT e do IS. No caso de o adquirente do imóvel não liquidar a dívida a Administração Fiscal emite guia de guia de liquidação do IMT e do IS sujeita à condição de, no acto da transmissão do imóvel, estar presente o representante da Administração Fiscal para receber do adquirente do imóvel o valor que se encontre em dívida, recebendo o transmitente apenas o remanescente do preço.

Assembleia da República – Palácio de S. Bento – 1249-068 Lisboa – Telefone: 21 391 9233 – Fax: 21 391 7456
Email: gpcds@pp.parlamento.pt – http://cdsnoparlamento.pp.parlamento.pt

Desta forma, a Administração Fiscal está a recusar a liquidação do IMT e do IS ou a exigir o recebimento do valor em dívida caso existam dívidas ao Fisco do vendedor, do comprador e de terceiros.

Perante este procedimento, poderá ser requerida à Administração Fiscal a emissão de certidões fundamentadas dos actos de recusa de liquidação de IMT e IS no sentido de poder ser deduzida Reclamação Graciosa e/ou Impugnação Judicial. No entanto, o adquirente do imóvel só poderá proceder à liquidação do IMT e do IS depois de se verificar o deferimento da Reclamação ou a procedência da Impugnação Judicial.

Consequentemente, enquanto a Reclamação ou a Impugnação Judicial não forem decididas favoravelmente não se poderá proceder à transmissão do imóvel.

Este procedimento não se pode considerar aceitável em particular no caso das empresas que têm como única actividade a compra e venda de imóveis que com esta atitude da Administração Fiscal ficam impedidas de exercer a sua única actividade.

Pelo exposto, a Assembleia da República, nos termos da alínea b) do artigo 156.º da Constituição da República Portuguesa, delibera recomendar ao Governo que, sem prejuízo de garantir a cobrança das dívidas em execução fiscal, dê instruções à Direcção-Geral dos Impostos (DGCI) para que não recusem a emissão de documentos para pagamento do IMT e do IS, nas situações em que existam dívidas do comprador, do vendedor ou de antigos proprietários. Não só não há base legal para este procedimento mas também impede a inviabilização da concretização de negócios de compra e venda de imóveis.

Palácio de São Bento, 15 de Fevereiro de 2011.

Os Deputados,