



## ANÁLISE DA **CTOC**

# O IMT no combate à fraude e evasão fiscal



PAULA FRANCO, CONSULTORA  
DA CÂMARA DOS TÉCNICOS OFICIAIS DE CONTAS

➔ A palavra IMT (Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis), anterior Sisa, sugere-nos logo que este imposto só incidirá sobre as transmissões efectivas dos ditos imóveis. Situação que não é de todo verdadeira, pois existem outros actos que levam à tributação em IMT, mesmo que não tenha existido a transmissão efectiva do imóvel. Uma dessas situações é a simples existência de um contrato promessa de compra e venda com cláusula de livre cedência. Isto é, considera-se que há transmissão onerosa no momento da realização do contrato promessa de compra e venda quando este preveja a possibilidade de cedência do imóvel a um terceiro.

Neste caso, o imposto é devido pelo promitente adquirente (aquele que se compromete a comprar o imóvel), não lhe podendo ser aplicada qualquer isenção ou redução de taxa, esta incidirá sobre a parte do preço paga a título de sinal ou reforços de sinal e corresponderá à que se aplicar ao valor total do negócio.

O imposto deverá ser liquidado e pago antes da celebração do contrato-promessa.

O Código do IMT resultou de uma reforma profunda na tributação dos Impostos sobre o Património, revogando a anterior Sisa, e instituiu regras que permitem um controlo mais eficaz no combate à fraude e evasão fiscal.

Antes da reforma verificava-se que o Imposto Municipal de Sisa se tinha tornado desajustado da realidade económica actual e extremamente permeável à fraude e evasão fiscal, pois desenvolveram-se formas alternativas negociais para evitar legalmente o pagamento da Sisa. Entre elas estavam as cedências de posição contratual em contratos promessa de aquisição e alienação de bens imóveis.

De facto verificou-se, especialmente na década de noventa, uma distorção da utilização do contrato promessa de compra e venda, passando este a ser utilizado para a realização de negócios de pura especulação imobiliária (sem qualquer tri-

butação prevista) com objectivos reais e intencionais de obtenção de lucro sem se chegar a realizar o negócio para o qual havia o compromisso inicial, a aquisição do imóvel.

O Código do IMT inovou, passando a prever a tributação em IMT dos contratos promessa de compra e venda de imóveis com cláusula de livre cedência, incluindo toda a cadeia de cedências que existirem relacionadas com esse contrato.

Assim, o imposto é devido por cada um dos sucessivos promitentes adquirentes (cessionários) e incide apenas sobre a parte do preço paga pelo promitente adquirente ao promitente alienante ou pelo cessionário ao cedente, e deverá ser liquidado antes da cessão da posição contratual. Neste caso, quando se efectivar a escritura de transmissão do imóvel e o mesmo for transmitido para um dos cessionários, o pagamento de IMT, já realizado por parte do cessionário, agora adquirente, será considerado pagamento por conta do imposto devido aquando da escritura. Quanto a outros cessionários que tenham estado nessa cadeia de cedências o valor do IMT considera-se pago a título definitivo.

Vejamos, um exemplo:  
Determinada sociedade "A" efectua um contrato promessa compra e venda em 5/01/2008 com um sujeito passivo particular "B" para sua habitação própria e permanente, pelo valor de 200.000,00 euros.



**O Código do IMT resultou de uma reforma profunda na tributação dos Impostos sobre o Património, revogando a anterior Sisa, e instituiu regras que permitem um controlo mais eficaz no combate à fraude e evasão fiscal.**

"B" pagou nessa data um sinal de 12.000,00 euros. O contrato promessa de compra e venda con-signa uma cláusula de livre cedência a terceiros.

Em 12/02/2008, "B" cedeu a sua posição contratual a um terceiro "C" pelo valor de 25.000,00 euros.

Três meses depois, "C" cede a outro sujeito passivo "D" a posição que havia adquirido no contrato promessa, pelo preço de 30 000 euros.

Entretanto, em 30 de Maio de 2008, celebrou-se o contrato prometido (escritura pública) entre o promitente vendedor, a sociedade "A", e o actual cessionário "D"... pelo preço de 200 000 euros, valor que havia sido acordado com o promitente comprador "B"...aquando da celebração do contrato promessa.

Taxa de IMT aplicável a uma transmissão de 200.000,00 euros - 2,697477 %

Sujeição a IMT:

- Em 5/01/2008, o promitente adquirente "B" tem que apresentar a prova do pagamento do IMT sobre o valor do sinal de 12.000,00 euros (12000 x 2,697477%) para realizar o contrato de promessa.

O valor do IMT a pagar é de 323,70 euros

- Em 12/02/2008, o cessionário "C" tem que apresentar a prova do pagamento do IMT sobre o valor da cedência de 25.000,00 euros (25000 x 2,697477%) para realizar o contrato de cedência.

O valor do IMT a pagar é de 674,37 euros

- Em 12/05/2008, o novo cessionário "D" tem que apresentar a prova do pagamento do IMT sobre o valor da cedência de 30.000,00 euros (30000 x 2,697477%) para realizar o contrato de cedência.

O valor do IMT a pagar é de 809,24 euros

- Em 30 de Maio de 2008, aquando da realização da escritura, "D"

tem que apresentar o valor do IMT pago. O IMT pago aquando da cessão será considerado pagamento por conta do imposto devido a final, então teremos 200.000,00 euros x 2,697477% = 5.394,95 euros.

Como já pagou 809,24, o valor do IMT a pagar é de 4585,71 euros

Como forma de controlar o cumprimento destas obrigações, o IMT prevê mecanismos destinados a garantir a efectividade da previsão legal destes factos sujeitos a imposto.

Esse controlo será efectuado essencialmente pelo notários, pois estes encontram-se obrigados a verificar o pagamento efectivo do IMT relativamente a todos os actos ou negócios jurídicos em que intervierem, incluindo os actos de reconhecimento de assinaturas.

Assim, o n.º 1 do art. 49.º do CIMT determina que em todos os actos ou contratos sujeitos a IMT em que o imposto não tenha sido efectivamente pago, não podem os notários lavrar escrituras ou outros instrumentos notariais, nem reconhecer assinaturas.

As obrigações mencionadas aplicam-se, também, às restantes entidades intervenientes em actos ou contratos sujeitos a IMT.

Por outro lado, os notários e outras entidades intervenientes em actos ou contratos sujeitos a IMT, deverão enviar mensalmente às direcções de Finanças, extracto dos respectivos livros de notas contendo os elementos essenciais ao controlo do cumprimento das obrigações fiscais pela Administração Fiscal.

Os notários são, ainda, obrigados a enviar às direcções de Finanças, cópia dos contratos promessa de aquisição e alienação de bens imóveis, bem como dos respectivos contratos de cessão de posição contratual, referentes ao mês anterior.

Espero desta forma ter alertado para o facto de este tipo de especulação imobiliária já não trazer tanto ganho, pois também a nível de IRS existe a obrigação declarativa da mais valia, o que implica mais pagamento de imposto.