

Tributação dos imóveis

A TRANSMISSÃO CIVIL E A FISCAL

Sua relevância para efeitos de IMT, SELO, IVA, IRS e IRC

Por: Abílio Marques

Consultor Fiscal

Não é uniforme o tratamento desta matéria nos diversos impostos. Nuns o momento em que se verifica a transmissão fiscal antecede o da transmissão civil, noutros, estes dois momentos obrigatoriamente coincidem. Neste trabalho analisamos o que se passa relativamente a cinco dos mais importantes impostos. Ao analisarmos o IRC e o IRS das actividades empresariais, aproveitamos para referir a solução que foi tomada pela Administração Fiscal no que se refere à aplicação do artigo 58-A do CIRC em sede do adquirente.

Considerações Gerais

Para efeitos civis, poderemos definir transmissão como o facto jurídico que opera a transferência real do direito de propriedade dos bens do património duma para outra pessoa. Quando a transmissão tem por objecto bens imóveis, que é aquela que agora nos interessa, tem que ser titulada por documento público, habitualmente, uma escritura.

É um conceito mais apertado e com um grau de exigência formal bastante elevado.

Todavia, para efeitos fiscais, o conceito de transmissão, mesmo quando esta tem por objecto bens imóveis, é um conceito muito pouco formal e muito mais alargado. Atende muito mais aos efeitos económicos e à sua substância que à sua forma. Diremos que, sempre que se verifica transmissão civil, esta terá relevância fiscal, mas poderá acontecer que se considere haver transmissão fiscal sem que isso tenha relevância em termos de transferência do direito real de propriedade.

Em determinados impostos e verificadas determinadas condições, o legislador ficcionou a existência de uma transmissão que equipara à transmissão civil para efeitos tributários.

Vejam os então o tratamento destas situações nos diversos impostos:

IMT

Promessas de compra e venda com tradição

No artigo 2.º, n.º 1 e n.º 2 alínea a) é dito o seguinte:

“1 -O IMT incide sobre as transmissões, a título oneroso, do direito de propriedade ou de figuras parcelares desse direito, sobre bens imóveis situados no território nacional.

2 -Para efeitos do n.º 1, integram, ainda, o conceito de transmissão de bens imóveis:

a)-As promessas de aquisição e de alienação, logo que verificada a tradição para o promitente adquirente, ou quando este esteja usufruindo os bens,...”

Sabemos que o contrato promessa tem, normalmente, efeitos meramente obrigacionais. As pessoas neles intervenientes, assumem aí a obrigação ou o compromisso de prepararem e celebrarem no futuro a respectiva escritura pública. Isto é, os contratos promessa, por si só, não operam transmissão civil.

Todavia, para efeitos de IMT, existindo contrato promessa, logo que verificada a tradição por parte dos promitentes adquirentes dos bens imóveis, verificar-se-á transmissão relevante. Para existir facto tributário bastará que, cumulativamente, se verifiquem dois requisitos: -existir contrato-promessa e com base nele existir tradição ou posse. Isto é, com apoio no contrato promessa, o promitente comprador e, naturalmente o futuro dono, passou a usar o imóvel como coisa sua, ao mesmo tempo que o promitente vendedor abandonou o seu uso e fruição.

Atente-se, porém, na excepção constante da parte final da referida alínea a) do n.º 2 do artigo 2º do CIMT: *“excepto se se tratar de aquisição de habitação para residência própria e permanente do adquirente ou do seu agregado familiar e não ocorra qualquer das situações previstas no n.º 3;”* Estas situações previstas no n.º 3 têm a ver com a cláusula de livre cedência, cessão da posição contratual e outorga de procuração irrevogável

Isto é, quando se trate de promessa de compra e venda de habitação para residência permanente do adquirente, a tradição eventualmente existente não é facto tributário, pelo que, o IMT só será devido com a transmissão civil (escritura).

Estamos perante uma excepção da excepção que faz com que se aplique a regra geral.

No Código da Sisa o legislador ficcionou e considerava que também havia tradição no caso de, o promitente comprador, ajustar a revenda com um terceiro e entre este e o

promitente vendedor ser depois celebrada a escritura de venda (§ 2º do artº 2º). No IMT esta situação é tratada doutro modo, no âmbito das cedências de posição contratual.

Nos casos de mera transmissão fiscal, a determinação da matéria colectável segue a regra geral, pelo que, o IMT incidirá sobre o valor constante do acto ou do contrato ou sobre o valor patrimonial tributário dos imóveis, consoante o que for maior. (nº 1 do artigo 12º do CIMT)

O imposto apurado deve ser pago no prazo de 30 dias a contar, da data do contrato, se o adquirente já estiver usufruindo os bens, ou da data da tradição, nas promessas de aquisição e alienação ou troca. (nº 5 do artigo 36º).

IMPOSTO DO SELO

As transmissões de imóveis, nos termos do artigo 1º do CIS conjugado com a verba um da Tabela Geral, estão sujeitas a imposto do selo.

1-A aquisição onerosa do direito de propriedade ou de figuras parcelares desse direito sobre imóveis, bem como a resolução, invalidade ou extinção, por mútuo consenso, dos respectivos contratos estão sujeitos a imposto do selo à taxa de 0,8% sobre o valor que servir de base à liquidação de IMT. (verba 1.1)

2- Se a transmissão dos imóveis for a título gratuito e a favor de pessoas singulares, estará sujeita a imposto do selo à taxa de 10% sobre o valor da transmissão calculado nos termos do artigo 13º e seguintes do CIS. (nº 3 do artigo 1º do CIS e verba 1.2 da Tabela Geral).

3-Se a transmissão gratuita dos imóveis tiver origem numa doação, estará sujeita, cumulativamente, ao selo de 0,8% e de 10%, como resulta da conjugação das verbas 1.1 e 1.2 da Tabela Geral.

Quando o Código do Imposto do Selo e a Tabela Geral se referem a transmissão de imóveis, a que tipo de transmissão se estarão a referir?

Contrariamente ao que acontece com o CIMT, o CIS não estabeleceu quaisquer presunções ou ficções legais por forma a criar, para efeitos de imposto do selo, um conceito de transmissão diferente do conceito de transmissão jurídica ou civil.

Por isso, ainda que se considere existir transmissão fiscal para efeitos de IMT quando exista contrato-promessa seguido de tradição ou posse, a mesma não está sujeita a

imposto do selo que só será devido quando se verificar a transmissão civil operada habitualmente com a escritura pública.

IVA

As transmissões de imóveis no âmbito do IVA, embora abrangidas pelo campo de incidência, beneficiam da isenção constante do n.º 31 do artigo 9.º do CIVA. Trata-se de uma isenção simples, isto é, que dispensa o alienante de liquidar imposto nas suas transmissões, mas que, por outro lado, lhe “rouba” o direito de dedução do imposto que suporta.

Como consequência disso, um operador que se dedique exclusivamente à construção de imóveis para venda ou à aquisição para revenda, fica numa situação em tudo semelhante aos operadores que se encontram “fora de campo”, libertos da teia de obrigações impostas pelo CIVA.

Todavia, verificadas certas circunstâncias, o alienante pode renunciar à isenção. E, se o fizer, encontrará no CIVA um conceito de transmissão fiscal que possa não ser coincidente, no tempo e no conteúdo, com o de transmissão civil?

Do nosso ponto de vista existe e resulta da aplicação conjugada dos artigos 7.º e 8.º, particularmente, da alínea a) do n.º 1 do artigo 7.º que diz o seguinte: *“1 -Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, o imposto é devido e torna-se exigível:*

a) Nas transmissões de bens, no momento em que os bens são postos à disposição do adquirente.

Quer dizer que, sendo os bens colocados à disposição do adquirente, operar-se-ia aqui a transmissão fiscal, independentemente de se operar ou não a transmissão civil.

Porém, quando o objecto da transmissão é um imóvel, as coisas não são assim. A renúncia à isenção poderá verificar-se nos termos dos n.ºs 5 e 6 do artigo 12.º do CIVA que rezam assim: *“5 -Os sujeitos passivos do imposto que efectuem transmissões de imóveis ou de partes autónomas destes a favor de outros sujeitos do imposto que os utilizem, total ou parcialmente, em actividades tributadas e que não sejam retalhistas sujeitos ao regime especial constante dos artigos 60.º e seguintes poderão renunciar à isenção prevista no n.º 31 do artigo 9.º, desde que na contabilidade os proveitos e custos relativos aos imóveis a alienar com sujeição em imposto sejam registados separadamente*

6 - *Para exercer a renúncia prevista nos números anteriores o locador ou o alienante deverão apresentar declaração de modelo aprovado, de que conste o nome do locatário ou do adquirente, a renda ou preço e demais condições do contrato. Comprovados os pressupostos referidos naqueles números, a administração fiscal emitirá um certificado, isento de selo, que será exibido aquando da celebração do contrato ou da escritura de transmissão”.*

Entretanto, esta matéria foi regulamentada pelo DL 241/86 de 20 de Agosto de 1986, do qual transcrevemos o que consideramos essencial para o entendimento desta questão.

“Artigo 1º -2 - Sempre que se encontrem preenchidos os pressupostos.....a repartição de finanças emitirá o certificado.....”.

Art.º 3.º -3 - Recebido o certificado a que se refere o n.º 2 do artigo 1.º, o sujeito passivo deverá liquidar o imposto relativamente aos adiantamentos recebidos.

*Artigo 4º -1 -..... os sujeitos passivos que renunciarem à isenção nos termos do artigo 1.º terão direito à dedução do imposto suportado para a realização das operações relativas a cada imóvel ou parte autónoma,” 2 - Não será, todavia, permitido aos sujeitos passivos efectivar a dedução relativa a cada imóvel ou parte autónoma no imposto apurado em outros imóveis ou partes autónomas ou quaisquer outras operações, nem solicitar o respectivo reembolso nos termos dos nºs. 5 e 6 do artigo 22.º do Código do IVA, **antes da celebração da escritura de transmissão....”** (sublinhado nosso).*

Depois de tudo o que fica dito e transcrito, poderemos concluir que, ao alienante, após a renúncia e obtenção do respectivo certificado, já são impostos um conjunto de obrigações e concedidos direitos, mas o direito a reembolso e obrigação de facturar e liquidar, só se efectivam com a realização da respectiva escritura.

Quer dizer que, neste caso e para efeitos de IVA, a transmissão fiscal só se verifica com a transmissão civil, no momento da celebração da escritura, não relevando a colocação dos bens à disposição do adquirente nem a sua usufruição por parte deste, em momento anterior a esse.

IRS

Na esfera da vida privada do sujeito passivo

Nos termos da alínea a) do nº 1 do artigo 10º do CIRS, “*1 -constituem mais-valias os ganhos obtidos que, não sendo considerados rendimentos empresariais e profissionais, de capitais ou prediais, resultem de:*

a)-Alienação onerosa de direitos reais sobre bens imóveis”.

Por sua vez, o nº 3 do mesmo artigo, refere que “*os ganhos consideram-se obtidos no momento da prática dos actos previstos no n.º 1, sem prejuízo do disposto nas alíneas seguintes:*

a)-Nos casos de promessa de compra e venda ou de troca, presume-se que o ganho é obtido logo que verificada a tradição ou posse dos bens ou direitos objecto do contrato;”

Da análise das duas normas, fácil será concluir que o legislador adopta para efeitos de IRS uma solução em tudo semelhante àquela que adoptou para efeitos de SISA e agora para efeitos de IMT. Isto é, provando-se a existência de determinado contrato promessa seguido de tradição ou posse, será a data em que esta se verificar que releva para efeitos de apuramento de mais valias, independentemente de se ter operado ou não transmissão civil com a realização da respectiva escritura pública.

E, da análise que fazemos, ao contrário do que acontece com o CIMT, não existe qualquer excepção em termos de IRS, mesmo que se trate de um imóvel para habitação própria e permanente.

Quer dizer, para efeitos de IRS, o legislador ficcionou a existência de transmissão fiscal, logo que provada a existência de contrato promessa seguida de tradição ou posse, independentemente da natureza ou afectação do imóvel transmitido.

Claro que, por uma questão de coerência do sistema fiscal, se isto é válido para efeitos da data de realização em sede do alienante, também terá que ser válido para efeitos de determinação da data de aquisição em sede do adquirente.

Por outro lado, esta solução terá que ser adoptada, independentemente das particularidades e interesses de cada negócio. Poderá haver situações em que o agora alienante tem interesse em provar que a transmissão fiscal já se verificou antes de 1 de Janeiro de 1989 e assim estar excluído da tributação ou, então, ter interesse em provar que a recente alienação já se verificou há mais de quatro anos e, portanto, já abrangida pelo período de caducidade. Tudo isto, independentemente da data da respectiva escritura. Os elementos de prova poderão ser os mais diversos.

IRC e

ACTIVIDADES EMPRESARIAIS NO IRS

Como é sabido, por força do disposto no artigo 32º do CIRS, “*na determinação dos rendimentos empresariais e profissionais não abrangidos pelo regime simplificado, seguir-se-ão as regras estabelecidas no Código do IRC,...*”.

Por isso, a partir de agora, o que dissermos em termos de apuramento da matéria colectável para efeitos de IRC, terá que ser entendido com as necessárias adaptações para efeitos de apuramento do lucro tributável das actividades empresariais no âmbito do IRS.

Aplicação do artigo 58-A do CIRC

Este tema ganhou agora uma importância acrescida por causa das correcções impostas pelo artigo 58-A do CIRC.

Se não, vejamos o seguinte exemplo:

Uma empresa, celebrou, no exercício de 2001, um contrato promessa de compra e venda em que prometia vender determinado imóvel. Em 2002, o promitente comprador, como já havia pago grande parte do preço e o imóvel se encontrava concluído, foi autorizado a entrar na sua posse, passando a usá-lo como se já fosse coisa sua, ao mesmo tempo que o promitente vendedor abandonou o seu uso e fruição. Porém, a respectiva escritura de compra e venda, só veio a ser celebrada em 2004 e o imóvel avaliado nos termos do CIMI, tendo-lhe sido atribuído um VPT superior ao valor do acto ou contrato.

Colocam-se aqui muitas questões, das quais destacamos:

- 1-Em que exercício deverá o alienante contabilizar e declarar fiscalmente a venda?
- 2-Em que exercício deverá o adquirente contabilizar a compra?
- 3-Se estarão obrigados a dar cumprimento ao disposto no artigo 58-A do CIRC e, em caso afirmativo, quando e como?

É nestes aspectos que iremos incidir a nossa análise, procurando encontrar respostas.

Perante os dados fornecidos, parece não existirem dúvidas de que, para efeitos de sisa, a transmissão se verificou no exercício de 2002, como consequência da tradição ou posse, salvo se se tratasse de imóvel para residência própria e permanente.

Porém, não existe no CIRC disposição fiscal semelhante, que conduza à separação do momento em que se verifica a transmissão fiscal daquele em que se verifica a transmissão civil. Este facto, poderá levar-nos à conclusão que, para efeitos de IRC, só

existe uma transmissão, com efeitos civis e tributários simultâneos, aquela que é operada com a celebração da escritura pública, tal como acontece no imposto do selo.

Todavia, a lógica contabilística e fiscal no IRC é diferente.

Segundo os princípios contabilísticos definidos no n.º 4 do POC, *“Os proveitos e os custos são reconhecidos quando obtidos ou incorridos, independentemente do seu recebimento ou pagamento, devendo incluir-se nas demonstrações financeiras dos períodos a que respeitam”*, conforme princípio da especialização (ou do acréscimo) e *“As operações devem ser contabilizadas atendendo à sua substância e à realidade financeira e não apenas à sua forma legal”*, de acordo com o princípio da substância sobre a forma.

Em termos fiscais, de acordo com o disposto na alínea a) do n.º 3 do artigo 18.º do CIRC, para efeitos de aplicação do princípio da especialização dos exercícios, os proveitos relativos a vendas consideram-se em geral realizados, e os correspondentes custos suportados, na data da entrega ou expedição dos bens correspondentes ou, se anterior, na data em que se opera a transferência de propriedade, determinando o n.º 4 do mesmo artigo que não se tomam em consideração eventuais cláusulas de reserva de propriedade.

Por sua vez, segundo a DGCI, conforme despacho de 19/10/89, Procº 1406/89, *“Se a propriedade (herdade) passar para a posse do promitente comprador na data do contrato de promessa de compra e venda, é neste exercício que se considera como proveito o valor global da transacção. Se a propriedade apenas é transferida para o comprador na data da escritura, então será nesse exercício que se considera o valor da venda como proveito fiscal”*.

Daqui resulta que o acto de colocação dos bens à disposição do adquirente é relevante para efeitos da determinação do momento em que os proveitos devem ser considerados independentemente da celebração da respectiva escritura.

De acordo com os elementos fornecidos, a empresa alienante, tendo em consideração que, com apoio no contrato promessa celebrado em 2001, o promitente comprador tomou posse do imóvel em 2002, deveria assumir a venda neste exercício e considerar o seu montante como proveito.

Com esta solução, o problema da correcção dos proveitos para efeitos fiscais fica alinhado. A alínea a) do n.º 3 do artigo 58.º-A, aditado ao CIRC pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de Novembro, determina que a correcção deve ser efectuada *“...na*

declaração de rendimentos do exercício a que é imputável o proveito obtido com a operação de transmissão.... “ que, neste caso, é o exercício de 2002.

Uma vez que o artigo 58-A do CIRC só entrou em vigor em 2004-01-01, não tem aplicação a este caso, não obstante só agora se verificar a transmissão civil.

Aplicação em sede do adquirente

Relativamente ao adquirente, para além de dever ter pago a sisa devida em 2002, excepto se se tratasse de imóvel para habitação própria e permanente, deveria também, em correspondência com o entendimento anterior, ter registado a aquisição na contabilidade.

Aproveitamos por isso para expor aqui posições recentes da Administração Fiscal sobre a matéria de aplicação do artigo 58-A em sede do adquirente.

O sujeito passivo adquirente, desde que registre contabilisticamente o imóvel pelo seu valor patrimonial tributário definitivo, quando superior, deve tomar tal valor para a base de cálculo das reintegrações e para a determinação de qualquer resultado tributável em IRC relativamente ao mesmo imóvel.

Quer dizer que, enquanto para o alienante a correcção fiscal é obrigatória, para o adquirente é facultativa. Porém, se este pretender fazê-la, tem que previamente proceder à contabilização da aquisição pelo VPT.

O facto de se atribuir a esta correcção em sede do adquirente, para além da natureza fiscal, uma natureza contabilística, tem causado muita discussão quanto ao modo de proceder na contabilidade.

A CTOC colocou esta questão superiormente ⁽¹⁾ onde, para além de muitos considerandos dizia o seguinte:

-“Em suma, a redacção actual do artigo 58.º - A do CIRC, mormente o registo contabilístico previsto na alínea b) do seu n.º 3, é incompatível com o cumprimento das normas contabilísticas a que os sujeitos passivos de IRC estão obrigados.

Por questão de coerência de princípios, e para compatibilização do prescrito no (CIRC) com as regras de valorimetria previstas no POC, a diferença entre o valor patrimonial tributável definitivo do imóvel e o valor do contrato também deveria ser tratada ao nível de correcção na declaração de rendimentos por parte do adquirente, não lhe sendo, conseqüentemente, exigida a correspondente contabilização.

¹ -Ver “www.ctoc.pt”

Os registos contabilísticos relativos à aquisição de bens imóveis independentemente da rubrica do activo que vão integrar devem ser registados pelo custo de aquisição e aquando da determinação do valor patrimonial tributável definitivo pela Administração Fiscal, caso exista diferença, tal deve ser relevada no Anexo ao Balanço e à Demonstração dos Resultados, devendo as Demonstrações Financeiras evidenciar, nos termos definidos na Directriz Contabilística n.º 28 – Impostos sobre o rendimento, o desfazamento existente entre a base de determinação do resultado contabilístico e fiscal.”

A resposta a esta questão consta do despacho do Director Geral dos Impostos, de 3 de Junho de 2005 transmitido à CTOC em nota da DSIRC, onde, no seu n.º 7, se diz o seguinte:

“Por último e no que se refere ao tratamento fiscal – no adquirente – do acréscimo dos bens imóveis resultante da aplicação de regras de avaliação fiscais, refira-se que tal acréscimo determina um aumento no valor dos elementos do activo (matéria-prima, mercadoria, imobilizado corpóreo ou imobilizado financeiro), dando lugar à concomitante inscrição de igual montante numa rubrica do capital próprio.

Tudo se reconduz, pois, ao efeito de uma reavaliação de elementos do activo para um valor patrimonial resultante da aplicação de regras fiscais, devendo por isso ter idêntico tratamento fiscal com a subsunção dessa variação patrimonial positiva ao disposto na última parte da alínea b) do n.º 1 do art.º 21.º do CIRC, o que vale por dizer que não influencia o lucro tributável do exercício em que se manifestar na contabilidade.

E como qualquer variação patrimonial resultante de uma reavaliação, poderá a mesma vir a ser utilizada, após considerada realizada, nomeadamente para incorporação no capital social”.

A partir de agora conhecemos a posição da Administração Fiscal e estamos em condições de decidir o que e como fazer. Sendo o VPT superior ao valor do acto ou contrato, a diferença positiva será contabilizada como reserva de reavaliação e não será tributada.

Na nossa modesta opinião, trata-se de uma solução que está de acordo com o princípio que domina a Reforma, segundo o qual, o VPT definitivo atravessa horizontalmente todos os impostos e aplica-se a todos os sujeitos passivos envolvidos. Pena foi que este esclarecimento não tenha vindo a tempo da sua consideração no exercício de 2004 que já foi abrangido pela Reforma.

Conclusões:

1-Para efeitos de IMT, considera-se existir transmissão fiscal, mesmo antes da transmissão civil, relativamente às promessas de aquisição e de alienação, logo que verificada a tradição para o promitente adquirente, ou quando este esteja usufruindo os bens, excepto se se tratar de aquisição de habitação para residência própria e permanente do adquirente.

2-Para efeitos de Imposto de Selo, ainda que se considere existir transmissão fiscal para efeitos de IMT a mesma não está sujeita a imposto do selo que só será devido quando se verificar a transmissão civil no momento da celebração da escritura pública.

3-Relativamente ao IVA e às transmissões de imóveis com renúncia à isenção, a transmissão fiscal só se verifica com a transmissão civil, no momento da celebração da escritura, não relevando a colocação dos bens à disposição do adquirente nem a sua usufruição por parte deste em momento anterior a esse.

4-Quanto ao IRS e às transmissões de imóveis na esfera da vida privada dos sujeitos passivos o legislador fisionou a existência de transmissão fiscal, logo que provada a existência de contrato promessa seguida de tradição ou posse, independentemente da natureza ou afectação do imóvel transmitido.

5-No que se refere ao IRC e às actividades empresariais do IRS, não existe no CIRC disposição fiscal que conduza à separação do momento em que se verifica a transmissão fiscal daquele em que se verifica a transmissão civil. Este facto, poderá levar-nos à conclusão que, para efeitos de IRC, só existe uma transmissão, com efeitos civis e tributários, aquela que é operada com a celebração da escritura pública, tal como acontece no imposto do selo.

Todavia, no IRC, a lógica é diferente: -Contabilisticamente, os proveitos e os custos são reconhecidos quando obtidos ou incorridos e, fiscalmente, segundo disposto na alínea a) do n.º 3 do artigo 18.º do CIRC e a DGCI, conforme despacho de 19/10/89, Procº 1406/89, a transmissão considera-se no exercício em que o imóvel passar para a posse do promitente comprador.

6-Nos termos do artigo 58-A do CIRC, o adquirente poderá contabilizar o imóvel pelo VPT sempre que superior ao valor do acto ou contrato, levando a diferença a uma conta de reservas de reavaliação. Esta variação positiva não será tributada.

Porto, Agosto de 2005