

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Alienação onerosa de imóvel (HPP) - Reinvestimento em bem futuro por celebração de contrato promessa de compra e venda
- Processo: 26810, com despacho de 2024-09-20, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação
- Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto à possibilidade de enquadramento de contrato promessa de compra e venda como reinvestimento, ao abrigo do nº5 do artigo 10º do Código do IRS.
- Esclarece o seguinte:
- Em julho de 2021 vendeu, em conjunto com a sua esposa, fracção autónoma designada pela letra A;
 - O valor de transmissão foi de 9xx.xxx,00;
 - No momento da alienação tinha em dívida, em crédito à habitação, e relativamente à fracção transmitida, o valor de 22x.xxx,00;
 - Como a fracção vendida era a sua habitação própria e permanente (HPP), pretende reinvestir o produto da venda, deduzido do valor em dívida em crédito bancário (o que perfaz 7xx.xxx,00, numa outra fracção autónoma, também ela destinada a ser a sua HPP;
 - No entanto, dado que a venda da fracção indicada ocorreu em julho de 2021, considera que com a suspensão do prazo para reinvestimento prevista no nº6 do artigo 50º da lei nº56/2023, de 06/10, pode proceder ao reinvestimento até 31 de dezembro de 2024;
 - Todavia, o imóvel onde pretende realizar o reinvestimento situa-se numa das futuras fracções autónomas a constituir em prédio que irá sofrer obras de alteração e reabilitação integral, conforme projeto que explicita e anexa;
 - No entanto, em virtude de atrasos na aprovação do projeto de obra pela Câmara Municipal de, só em junho de 2024 foi possível a celebração do contrato de realização de empreitada de reabilitação e ampliação do edifício;
 - Não obstante as obras ainda estarem no início e, por isso, não existir a fracção onde pretende reinvestir, pretende celebrar contrato promessa de compra e venda de bem futuro até 31 de dezembro de 2024;
 - Nesse contrato pretende fazer um pagamento de sinal e reforço de sinal de forma a realizar o reinvestimento no valor de 7xx.xxx,00, sendo certo que a escritura de compra e venda só será outorgada após a conclusão das obras e após constituição da propriedade horizontal, ou seja, durante o ano de 2025;
- Assim, pretende que a celebração, até 31 de dezembro de 2024, do contrato promessa de compra e venda de bem futuro, com o pagamento de sinal e reforço de sinal no valor de 7xx.XXX,00, assegura que o reinvestimento foi concretizado dentro do prazo, nos termos do nº6 do artigo 50º da lei nº56/2023, de 06/10, e nº5 do artigo 10º do Código do IRS. O que, em consequência, determina a isenção do pagamento do imposto sobre mais-valias.

INFORMAÇÃO

1. Em primeiro lugar importa dar nota dos elementos avançados pelo requerente, no sentido da sua verificação, e o inicial prende-se com o limite para proceder ao

reinvestimento, traçado pelo próprio em 31 de dezembro de 2024. Na verdade, atento o regime de suspensão previsto no n.º 6 do artigo 50.º da lei n.º 56/2023, de 06/10, conjugado com o prazo previsto na alínea b) do n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, o limite para que o requerente realize o reinvestimento é o dia 01 de janeiro de 2025 - avançando para o primeiro dia útil seguinte, pois que o prazo de contagem dos trinta e seis meses inicia-se a 02 de janeiro de 2022;

2. O outro elemento que interessa dar nota refere-se ao valor a reinvestir. Neste caso, dando como certo o valor em dívida à data da venda - o requerente não apresentou quaisquer elementos de prova nesse sentido, confirma-se que ao total do valor de realização - 9xx.xxx,00, deduz-se o valor do crédito ainda em dívida no momento da transmissão - 22x.xxx,00, para encontrarmos o valor a reinvestir de modo a afastar, por completo, a tributação, conforme a alínea a) do n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS - 7xx.xxx,00;

3. Esclarecidos os dois pontos anteriores, e avançando na análise do caso, começamos por dizer que o contrato promessa, previsto no artigo 410.º do Código Civil, consiste numa convenção onde alguém se obriga a celebrar certo e determinado contrato. Da assinatura desse contrato promessa nasce uma obrigação de prestação de facto positivo, que consiste na realização do negócio prometido;

4. Na situação exposta o requerente diz pretender assinar um contrato promessa de compra e venda de um imóvel, que assumirá natureza bilateral, pois que haverá uma outra parte a assumir a obrigação de concretização do negócio, ou seja, uma obrigarse-á a comprar e outra obrigarse-á a vender;

5. Embora o contrato promessa de compra e venda assuma apenas natureza obrigacional entre as partes, o artigo 413.º do Código Civil possibilita a atribuição de eficácia real ao mesmo (nos imóveis e móveis sujeitos a registo), significando isso que o contrato assinado (cumpridos que forem certos pressupostos), poderá ser objeto de registo, ficando dessa forma a eficácia dos direitos de crédito emergentes da assinatura do contrato ampliada perante terceiros;

6. Todavia, essa é uma situação que reforça apenas a garantia do promitente comprador, não alterando o regime base do contrato promessa;

7. Então, se de um contrato promessa de compra e venda de um imóvel resultam, apenas, efeitos obrigacionais relativos ao negócio prometido, é de assumir que desse mesmo contrato nunca pode resultar a transmissão do direito de propriedade;

8. Na verdade, a transmissão de propriedade - a transmissão do direito real sobre um bem imóvel, só ocorre por via da concretização do negócio prometido. É precisamente por isso que no artigo 830.º do Código Civil está prevista a possibilidade de execução específica do contrato prometido, que consiste na obtenção de sentença judicial que estabeleça os termos do negócio prometido, com a conseqüente produção dos seus efeitos;

9. Na celebração de um contrato promessa, nomeadamente contrato promessa de compra e venda, surge, amiúde, a figura do sinal. Diz-nos o artigo 441.º do Código Civil que:

"No contrato-promessa de compra e venda presume-se que tem carácter de sinal toda a quantia entregue pelo promitente-comprador ao promitente-vendedor, ainda que a título de antecipação ou princípio de pagamento do preço.";

10. No caso em análise, o requerente revela a intenção de celebrar um contrato

promessa com pagamento de sinal e reforço de sinal, afirmando que o valor total a adiantar corresponderá ao montante necessário reinvestir para afastar a tributação - 7xx.xxx,00;

11. E pretende fazê-lo até à data limite para realizar o reinvestimento - 31 de dezembro de 2024;

12. Ora, o sinal, como parte integrante do contrato promessa de compra e venda, assume um caráter acessório e, até, de penalização, tal como se pode depreender da leitura do artigo 442º do Código Civil, que prevê a perda do sinal no caso do incumprimento de quem o prestou, ou da sua devolução em dobro na situação inversa;

13. Ou seja, o sinal não corresponde, de forma alguma, ao pagamento do preço, tal como previsto no artigo 879º do Código Civil, presumindo-se apenas como um adiantamento do mesmo, presunção essa que pode ser afastada por convenção em contrário;

14. Importa agora analisar o facto de o contrato promessa em causa, e que o requerente pretende vir a assinar, dizer respeito a bem futuro e não bem presente;

15. Na classificação das coisas - nas quais se incluem os bens imóveis, temos que as coisas podem ser presentes ou futuras - artigo 203º do Código Civil;

16. Logo adiante o artigo 211º especifica que:

"São coisas futuras as que não estão em poder do disponente, ou a que este não tem direito, ao tempo de declaração negocial.";

17. São assim bens futuros os bens que ainda não existem - mas que as partes confiam virem a existir, ou os existentes, mas que a parte vendedora ainda não possui o direito de transmitir;

18. Atento o caráter precário inerente à condição de bem futuro, o legislador prevê, no artigo 880º do Código Civil, que:

"Na venda de bens futuros, (...), o vendedor fica obrigado a exercer as diligências necessárias para que o comprador adquira os bens vendidos, segundo o que for estipulado ou resultar das circunstâncias do contrato.";

19. Então, há aqui uma necessidade especial de fazer pender sobre o vendedor um cuidado acrescido na concretização do negócio, considerando que o mesmo está a vender algo que, ao momento da declaração negocial, não existe ou não possui;

20. Também em sede de mais-valias essa perceção existe, estabelecendo a alínea c) do nº3 do artigo 10º do Código do IRS que:

"Nos contratos de permuta de bens presentes por bens futuros, a tributação apenas ocorre no momento da celebração do contrato que formaliza a aquisição do bem futuro, ou no momento da sua tradição, se anterior.";

21. Chegados aqui percebemos a dupla precariedade do instrumento jurídico que o requerente pretende fazer valer como suficiente para que o reinvestimento possa ser considerando como tal;

22. Isso porque na situação exposta, para que o requerente possa beneficiar da norma de exclusão de incidência tributária, prevista no nº 5 do artigo 10º do CIRS, ele está obrigado à efetiva aquisição da propriedade de outro imóvel, à aquisição da propriedade de terreno para construção de imóvel e respetiva construção, ou ampliação e

melhoramento de outro imóvel, que também seja sua propriedade. Em todas essas situações, os imóveis, adquiridos, ampliados, melhorados ou construídos deverão ser, depois, destinados à habitação própria e permanente do requerente e seu agregado familiar;

23. Então, como já percebido, o contrato promessa de compra e venda, independentemente das condições acordadas e/ou do valor do sinal entregue, não opera uma transmissão da propriedade, figurando apenas como uma mera declaração de intenções que, atento o seu valor legal, espoleta apenas obrigações entre as partes;

24. Mais acresce compreender que, no cenário exposto, o próprio bem objeto da promessa ainda não existe, não havendo garantias que assegurem, sem qualquer margem de dúvida, a sua existência para efeitos de futura transmissão;

25. Dessa forma, a situação proposta não configura, de todo, o pressuposto essencial previsto no nº5 do artigo 10º do CIRS, que é a aquisição, efetiva, do direito de propriedade sobre outro bem imóvel, bem imóvel esse que terá de, logo a seguir, ser destinado à habitação própria e permanente do requerente e seu agregado familiar.

CONCLUSÃO

A assinatura de um contrato promessa de compra e venda de um qualquer bem imóvel, ainda que incluindo o pagamento de sinal, não configura uma transmissão onerosa de direitos reais sobre bens imóveis, tal como previsto na alínea a) do nº5 do artigo 10º do Código do IRS.

Consequentemente, a assinatura, dentro do prazo de reinvestimento, do contrato promessa enunciado pelo requerente, não pode ser aceite como reinvestimento, por não cumprir os pressupostos exigidos pela alínea a) do nº5 do artigo 10º do Código do IRS.