



**OTOC**  
ORDEM dos TÉCNICOS  
OFICIAIS de CONTAS

## análise da **OTOC**

**VERA VIEIRA NUNES**

CONSULTORA DA ORDEM DOS TÉCNICOS OFICIAIS DE CONTAS



# Permutas - tratamento em sede de IMT

Devido à crise económica que o País atravessa, não será de estranhar que os particulares e as empresas passem a recorrer com maior frequência às operações de permuta de imóveis, podendo trazer significativas vantagens, nomeadamente a nível de esforço financeiro por parte dos intervenientes, no sentido em que poderá não haver recurso à tesouraria ou se houver, será menor do que se tivessem optado por uma operação de compra e venda de um imóvel.

Com este artigo, pretende-se realçar as especificidades de um contrato de permuta, dando mais ênfase em termos de IMT, que prevê um tratamento específico para este tipo de operações.

### Mas afinal o que é uma permuta?

Trata-se de um contrato a título oneroso, sinalagmático, gerando assim obrigações para as duas partes. São contratos onerosos que compreendem duas operações: uma alienação e uma compra simultâneas, que a contrapartida é efectuada total ou parcialmente em bens.

O Código Civil não define o contrato de permuta, apenas refere que lhes são aplicáveis as regras de compra e venda. No entanto, o Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (CIMT) já prevê o conceito de permuta, definindo-o como um vínculo em que as prestações de ambos os permutantes compreendem bens imóveis, ainda que futuros.

Ou seja, para que uma permuta esteja sujeita a IMT, existe a necessidade de na operação serem transaccionados bens imóveis.

Não é forçosamente obrigatório que os bens permutados tenham valores iguais, admitindo-se, por exemplo, a entrega de valores monetários como parte da contraprestação de forma a igualar o valor da permuta.

Há dois tipos de permutas, a saber: - Permutas simples, onde há a trans-

ferência entre as partes de bens imóveis de igual valor, sem que haja contrapartidas.

- Permutas compostas, onde para além de haver uma transferência de imóveis entre as partes, poderá haver cumulativamente uma contrapartida em bens não imóveis (por exemplo, dinheiro ou prestações de serviços) ou, ainda, quando os valores patrimoniais dos imóveis permutados são diferentes.

Um exemplo de uma operação recorrente de permuta composta é quando alguém cede um terreno a um construtor civil e em troca recebe deste, uma fracção, ou mais, fracções do imóvel que foi construído no terreno cedido.

O legislador não pretendeu tributar em sede de IMT as permutas simples, se os imóveis tiverem o mesmo valor patrimonial e não haja contrapartidas, pois não há efectivamente um ganho.

No entanto, nas permutas compostas já poderá haver vantagens, e sendo o IMT um imposto sobre a riqueza ou o património, nesses casos, o CIMT já prevê a sujeição a imposto. Contudo, a grande vantagem da permuta advém do facto de que, ao invés de cada um dos intervenientes pagarem este imposto sobre o valor dos respectivos imóveis adquiridos, apenas pagarão pela diferença declarada de valores ou pela diferença entre os valores patrimoniais tributários (VPT), consoante a que for maior.

A nível de responsabilidade pela liquidação do imposto, a mesma será sempre do permutante que receber os bens de maior valor. Na escritura devem ser descritos os bens e valores entregues por cada um dos permutantes e o valor que estes lhes atribuem, para que, deste modo, seja apurada a "diferença declarada de valores".

Quando a permuta envolver a entrega de mais do que um imóvel por parte de um dos intervenientes, para cálculo do imposto devido e para de-

terminação da responsabilidade pela entrega do imposto, haverá que se considerar a soma dos valores dos imóveis envolvidos.

Passemos a analisar vários cenários, em que sujeito A entrega o Imóvel A ao sujeito B, recebe deste o imóvel B. Tendo em consideração os valores abaixo indicados:

Cenário	VPT		Valor declarado na escritura		Contrapartidas
	A	B	A	B	
1	150.000	150.000	115.000	115.000	---
2	150.000	75.000	250.000	100.000	De B para A -150.000
3	300.000	350.000	125.000	100.000	De B para A -25.000
4	300.000	350.000	100.000	175.000	De A para B -75.000
5	150.000	75.000	250.000	200.000	De B para A -50.000

Cenário	Diferença entre VPT	Diferença Declarada de Valores	Valor sujeito a IMT	Responsável pelo imposto
1	0	0	0	---
2	75.000	150.000	150.000	B
3	50.000	25.000	50.000	A
4	50.000	75.000	75.000	B
5	75.000	50.000	75.000	B

A Lei prevê ainda que possa haver a permuta de bens imóveis futuros, ou seja, operações que envolvam imóveis que não estão na posse do disponente, ou a que este não tem direito, ao tempo da declaração negociada.

Aqui, a permuta desenrola-se em dois momentos diferentes:

- O primeiro momento é o da celebração do contrato promessa de permuta;

- O segundo momento ocorre com a entrega dos bens futuros, que entretanto se tornaram presentes, nos termos acordados no contrato promessa.

De realçar que o regime das permutas aplica-se a qualquer tipo de bens imóveis, podendo todos os bens permutados serem futuros e não apenas um deles.

Efectivamente, pela celebração do contrato não se poderá aplicar o re-

gime das permutas em IMT, pois não há forma de determinar o valor patrimonial dos mesmos, pelo que terá de se aguardar pela consumação da permuta, que como referido anteriormente, ocorre quando os bens futuros, para efeitos de IMT, se tornem presentes.

No caso de contratos de permuta

do-se o regime das permutas.

Deste modo, caso os bens permutados sejam por exemplo, dois prédios urbanos que ainda não entraram em fase de construção, mas ambos têm os projectos aprovados, já se considera que os imóveis são presentes e será aplicável o regime das permutas, sendo devido imposto apenas pela diferença de valores dos bens, seja o declarado ou o valor patrimonial, consoante o maior.

Ao invés, se um dos bens envolvidos na permuta é presente, haverá liquidação de imposto sobre o valor declarado ou sobre o valor patrimonial do bem imóvel presente, como se de uma operação normal de compra e venda se tratasse.

Posteriormente, quando o bem futuro se torna presente, haverá a entrega do mesmo à outra parte, cumprindo-se desta forma o acordado no contrato-promessa, sendo possível desta forma, aplicar-se o regime das permutas.

A Administração Fiscal fará um acerto com a liquidação anteriormente efectuada e restituirá o imposto que foi liquidado na altura da celebração da escritura, de modo a produzir os mesmos efeitos que a permuta teria, caso ambos os bens imóveis fossem presentes na altura da celebração do contrato.

O contrato de permuta é tratado de igual forma ao de compra e venda, devendo cada uma das operações ser tratada de forma autónoma, quer do ponto de vista contabilístico, quer em termos de Imposto sobre o Rendimento, quer mesmo documental. Nos tempos difíceis que atravessamos, a permuta poderá ser um caminho que as empresas poderão ponderar antes de optarem por uma operação de compra e venda de imóveis, pois permitirá evitar ou até mesmo reduzir a carga fiscal, pelo menos em sede de IMT.

ta de bens presentes por bens futuros, a avaliação do bem futuro será efectuada quando o bem adquirir a natureza de prédio.

Considera-se que o bem futuro adquire a natureza de prédio quando, no caso de imóveis urbanos a construir, já se encontre aprovado o respectivo projecto de construção.

Para determinar o VPT, terá de se proceder à avaliação do prédio projectado, como se este já estivesse construído.

Caso na data de celebração do contrato, não exista projecto de construção, considera-se que a permuta se concretiza na data de aprovação do projecto de construção.

Assim, no momento de celebração do contrato, o IMT incidirá sobre o valor do terreno e posteriormente, aquando da aprovação do projecto de construção, considera-se consumada a permuta, aplican-