



VERA VIEIRA NUNES  
CONSULTORA DA OTOC

## IMT - Procuração irrevogável

O IMT (Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis) visa tributar as operações de transmissão de imóveis. Contudo, há diversas situações onde o legislador prevê a tributação em sede de IMT, mesmo quando não haja uma transmissão efectiva. O antigo imposto de Sisa, entretanto substituído pelo IMT, estava completamente desajustado da realidade económica, contendo diversas lacunas associadas, por exemplo, o facto de não tributar diversas operações económicas ou novas formas alternativas negociais, de entre as quais as procurações irrevogáveis. A procuração irrevogável com poderes de alienação sobre imóveis é uma forma jurídica onde o procurador adquire poderes sobre o imóvel em tudo materialmente idênticos aos do proprietário, nomeadamente, os direitos de uso, fruição e disposição (que constituem o conteúdo útil do direito de propriedade), atingindo os mesmos objectivos (materiais) que alcançariam com a compra e venda, uma vez que ao receber os poderes constantes da procuração irrevogável o procurador está a praticar um negócio similar ao da compra e venda e a receber para si todos os poderes materialmente correspondentes aos do exercício do direito de propriedade sobre o imóvel subjacente ao negócio.

Veja-se o seguinte exemplo: "A" nomeia seu procurador, com poderes de alienação "B" recebendo deste, 100.000 euros. Por sua vez, "B" revende, em nome de "A", a "C" por 250.000 euros. Caso não existisse a tributação das procurações irrevogáveis, "B" teria um ganho com a alienação, do imóvel, mas não teria pago IMT pela aquisição a "A".

Ou seja, através do recurso a este tipo de forma jurídica, os agentes económicos atingiriam resultados idênticos aos contratos de compra e venda; contudo, não teriam de suportar o encargo do imposto. Deste modo, percebe-se o porque de a Lei equiparar a emissão de uma procuração irrevogável, ou o seu subestabelecimento a terceiro, a uma transmissão onerosa para efeitos de incidência do IMT, impondo que aquando do acto notarial o procurador ou o subestabelecido faça prova de que já pagou o respectivo imposto.

### Requisitos da lei

Este tipo de negócio é usualmente utilizado por entidades bancárias que concedem financiamentos e

exigem este tipo de garantia, caso o devedor falte ao pagamento. A Lei, todavia, estabelece que sejam cumpridos os seguintes requisitos cumulativos para a sujeição a imposto:

- Que a procuração tenha por objecto bens imóveis;
- Que confira, ao procurador, poderes de alienação sobre bens imóveis ou partes sociais;
- Que o representado fique inibido de livremente revogar a procuração, independentemente da forma contratual que preveja a inibição desse direito.

Assim, o Código do IMT considera que se transmite a propriedade do bem imóvel logo que outorgada a procuração irrevogável, devendo o imposto ser pago antes da celebração do mesmo.

No que concerne a taxas a aplicar, será sempre em conformidade com a natureza do imóvel, ou seja, rústico ou urbano, podendo assim, ser aplicável 5% ou 6,5%, respectivamente. Esta taxa poderá ser agravada, passando a ser de 8%, se o procurador tiver domicílio fiscal em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável. A base de incidência segue a regra geral prevista no IMT, i.e., a taxa incidirá sobre o valor patrimonial tributário (VPT) do imóvel ou

valor declarado, se superior. Caso o procurador não pague qualquer valor ao representado pela procuração, o imposto incidirá sobre o VPT. Outra particularidade regista-se aquando da procuração irrevogável não haver a aplicação de qualquer isenção ou redução de taxas. No entanto, se o procurador pretender adquirir o bem imóvel, poderá celebrar o contrato de compra e venda, assumindo, assim, a posição de adquirente do imóvel e, por via disso, já poderá usufruir dos respectivos benefícios fiscais. Note-se que, com a celebração do contrato de compra e venda, gera-se um novo facto tributário, facto esse sujeito a IMT. De modo a evitar que o sujeito passivo seja duplamente tributado na data da celebração da escritura de compra e venda, far-se-á o acerto final de liquidação, deduzindo ao imposto apurado pela transmissão da propriedade o que havia sido pago aquando da outorga da procuração irrevogável. Deste modo, pretende-se que o procurador pague o mesmo imposto que pagaria caso tivesse adquirido logo o bem imóvel, sem ter optado primeiramente por uma procuração irrevogável. Várias hipóteses se apresentam no acerto final da liquidação.

Caso o valor da escritura de compra e venda seja superior ao imposto apurado aquando da procuração irrevogável, haverá liquidação adicional pela diferença ou devolução do imposto, caso esta diferença resulte apenas da aplicação dos benefícios fiscais, que o sujeito passivo não pode usufruir aquando da procuração irrevogável.

Ao invés, caso o imposto apurado da compra e venda seja inferior imposto pago na outorga da procuração irrevogável, e se a diferença entre esses valores resultar da aplicação dos benefícios fiscais (isenção ou redução de taxas), o procurador pode ser restituído pela diferença. No entanto, caso a diferença resulte apenas da alteração do valor tributável, já não haverá lugar a reembolso. Como se vê, a procuração irrevogável terá impacto a nível jurídico, já que, a nível fiscal, hoje em dia, já não terá vantagens de maior, visto o CIMT ter suprido esta lacuna na Lei.

### Contribuintes na expectativa

Doravante, com as medidas da "Troika" que se encontram previstas, como se tem noticiado a redução das taxas de IMT, aguarda-se com certa expectativa

quais são concretamente as alterações que poderão surgir no CIMT.

Para já, certo é que a descida do IMT, que só tem impacto aquando da aquisição de um bem imóvel, é compensada com a subida do IMI (imposto anual que tributa a posse de um imóvel), fruto das reavaliações do VPT, que estão previstas terem efeito já no segundo semestre de 2011 e através de aumentos das taxas a partir de 2012. Paralelamente, o IMT incide sobre o VPT, o qual é definido de acordo com as regras previstas no CIMI. Contudo, como acima referido, com as alterações nas regras de revalorização dos imóveis, que poderão levar ao aumento do VPT, consequentemente, subirá o valor do imposto do IMT, pois a base de incidência do imposto aumenta, não se sentindo deste modo, o efeito da diminuição das taxas do IMT.

Atenta a conjuntura económica, é fácil perceber a dimensão do impacto dessas medidas...

No entanto, para o contribuinte seria, decerto, mais vantajoso, a descida das taxas de IMI (que é um imposto anual) e regras que baixassem o Valor Patrimonial Tributário, do que propriamente a descida do IMT.