

Secretário de Estado dos Assuntos Fiscais

Processo: R - 1201/95

Rec. nº 94A/95

Data: 1995-09-04

Área: A2

ASSUNTO: CONTRIBUIÇÕES E IMPOSTOS - SISA - LIQUIDAÇÃO - AVALIAÇÃO - PERMUTA DE IMÓVEIS.

Sequência: Acatada

Encontra-se pendente na Provedoria de Justiça, processo no âmbito do qual se aprecia a legalidade e justiça da liquidação de sisa efectuada pela 1.ª Repartição de Finanças de Loures na sequência de uma permuta de duas fracções autónomas de prédios urbanos, sendo o Reclamante ... adquirente da fracção de maior valor e, por esse facto, sujeito passivo do Imposto Municipal de Sisa devido, por aplicação do disposto no artigo 7.º, § 1.º, do Código do Imposto Municipal de Sisa e do Imposto Sobre as Sucessões e Doações .

Para melhor enquadramento da situação junto, como documento no 1, cópia do conhecimento de sisa no 1281/1281, referente à transacção em causa.

Tratando-se de uma permuta, a base da liquidação deveria ser, nos termos do artigo 19.º, § 3.º, regra 8a, do CIMSISDD, "a diferença declarada de valores, quando superior à diferença entre os valores patrimoniais".

Ocorre que, no caso em apreço, não era conhecido, à data da liquidação, o valor patrimonial da fracção adquirida pelo Reclamante, uma vez que prédio se encontrava omissa na matriz, embora com inscrição já requerida.

Considera por isso o Reclamante que, neste caso, a liquidação deveria ter incidido sobre a diferença entre os valores declarados (12.500.000\$00 - 7.000.000\$00) e não, como ocorreu, sobre a diferença entre o valor que a instituição bancária a que o Reclamante recorreu para efeitos de crédito à habitação atribuiu à fracção adquirida (12.500.000\$00) e o valor patrimonial da fracção cedida (1.185.006\$00).

Pretende ainda o Reclamante ver deferido o seu pedido de avaliação da fracção já inscrita na matriz - precisamente a fracção cedida, cujo valor patrimonial de 1.185.006\$00 considera demasiado baixo, com o consequente aumento do valor da diferença sobre a qual a sisa incide -, pedido que formulou ao abrigo do disposto no artigo 56.º do CIMSISDD e que apresentou na Repartição de Finanças no dia da liquidação em causa mas posteriormente a esta.

Ambas as suas pretensões foram indeferidas, por decisão da Direcção Distrital de Finanças de Lisboa, datada de 5 de Abril de 1993 (documento nº 2, que também anexo), da qual foi dado conhecimento à la Repartição de Finanças de Loures em Abril de 1993 mas que o contribuinte afirma não conhecer, ainda, à data da apresentação de queixa nesta Provedoria (Maio último).

No que concerne à primeira pretensão do Reclamante, no sentido de a liquidação de sisa incidir sobre a diferença de valores declarados por ser desconhecido o valor patrimonial de uma das fracções, não posso deixar de concordar com a decisão de indeferimento proferida pela Direcção Distrital de Finanças de Lisboa, muito embora não subscreva a fundamentação da mesma.

Em minha opinião, a correcção da liquidação então vigente regra 19ª, do § 3.º, artigo 19.º, do CIMSISDD, nos termos da qual, quando se trate de aquisição de habitação para residência permanente do adquirente - era o caso - havendo recurso ao crédito à habitação, "a sisa incidirá sobre o preço convencionado ou sobre o valor da avaliação efectuada pela instituição de crédito respectiva, se este for maior..." resulta,

Esta regra, actualmente revogada mas em vigor à data da transmissão, não sendo específica dos casos em que existe permuta, não pode deixar de ser aplicada à situação em apreço, preenchidas que estão todas as previsões que contém e inexistindo expressa ressalva da sua aplicabilidade aos casos de permuta.

Assim sendo, os valores a comparar para efeitos de aplicação do imposto seriam a diferença entre os preços declarados pelas partes (12.500.000\$00-7.000.000\$00 = 5.500.000\$00), por um lado, e a diferença entre o valor encontrado, para o prédio adquirido, na sequência da avaliação levada a efeito pela instituição bancária e o valor matricial do prédio cedido pelo Reclamante (12.500.000\$00-1.185.006\$00 = 11.314.994\$00). Sendo o último o mais elevado, a sisa incidiria, pois, sobre este, como efectivamente aconteceu.

A segunda pretensão do Reclamante relaciona-se com a aplicação do artigo 56º do CIMSISDD ao caso em apreço, nos termos do qual os contribuintes que considerem excessivo o valor patrimonial inscrito na matriz, "poderão requerer a avaliação da totalidade ou parte dos prédios que pretendam adquirir..." e foi indeferida por extemporânea.

Com efeito, a referida avaliação deve ser requerida em momento anterior ao da liquidação de sisa, desde logo porque o efeito daquele requerimento é a liquidação da sisa provisoriamente, facto que deve ficar a constar do respectivo termo de declaração e do conhecimento de sisa.

Ora, o Reclamante apresentou o seu requerimento de avaliação do prédio inscrito na matriz no dia da liquidação mas em momento posterior à mesma, o que resulta claramente do facto de o requerimento ser formulado em simultâneo com a contestação do valor de sisa apurado na liquidação em causa. Assim sendo, a decisão de indeferimento do pedido de avaliação não pode deixar de considerar-se em conformidade com o referido normativo legal.

Apesar da legalidade desta decisão, entendi dirigir-me a Vossa Excelência com o objectivo de repor a justiça de uma situação que, a manter-se, consubstancia o pagamento de sisa sobre um valor superior ao efectivamente transmitido.

Permito-me, aliás, louvar as decisões da administração fiscal que, entendendo neste sentido, autorizaram a realização de avaliações ao abrigo do artigo 56º do CIMSISDD, quando a sisa respectiva havia já sido paga.

Veja-se, nesse sentido, a informação n.º 838/94 e despachos que a sancionaram, tudo no âmbito do Proc.º DV.51.0113.94, da Direcção de Serviços dos Impostos do Selo e das Transmissões realização do Património, no qual se apreciou situação idêntica e se deu ao interessado a possibilidade de requerer, em momento posterior à liquidação de sisa, avaliação do prédio permutado cujo valor considerava desactualizado.

Esta possibilidade, embora corresponda a uma situação de excepção, é sempre concretizável mediante uma reapreciação do processo e decisão de Vossa Excelência nesse sentido, aliás, como avançou o próprio Director de Finanças que indeferiu o pedido de avaliação do Reclamante, por extemporâneo (v. último parágrafo do despacho proferido a 5 de Abril de 1993 - doc. n.º 2).

Pelo exposto, e atendendo a que o Reclamante não tem conhecimento, ainda, do teor daquele despacho de indeferimento,  
RECOMENDO:

Que seja excepcionalmente autorizada a realização da avaliação a que se refere o artigo 56º do CIMSISDD à fracção autónoma permutada pelo Reclamante, cujo valor aquele considerava desactualizado à data da transmissão, devendo o valor patrimonial assim encontrado servir de base - conjuntamente com os restantes valores conhecidos - à reformulação da liquidação de sisa efectuada à data da transmissão, de tudo se notificando o Reclamante.

O PROVIDOR DE JUSTIÇA

José Menéres Pimentel