

CLIPPER BOOK MIRANDA				 Miranda & Associados Sociedade de Advogados, SP, RL
MEDIA	VIDA ECONÓMICA			
Nº PAG.	3	DATA	13 abril 2017	

BLOQUEIO OFICIOSO DE GUIAS DE IMT NÃO TEM BASE LEGAL

AT trava venda de imóveis a contribuintes com dívidas

A Autoridade Tributária está a impedir a venda de imóveis quando o vendedor ou comprador tem impostos em dívida. Apesar de a lei prever apenas o privilégio creditório em relação às dívidas fiscais do imóvel o sistema informático da AT bloqueia a emissão de guias de IMT e de Imposto de Selo sempre que existem impostos em dívida de qualquer tipo por parte do vendedor ou do comprador.

O bloqueio da emissão de guias por parte da Autoridade Tributária cria uma grande insegurança e incerteza nas transações, pois pode inviabilizar as escrituras e a transmissão dos imóveis.

O valor efetivo dos contratos-promessa de compra e venda fica comprometido, na medida em que a escritura pode não ser feita no prazo definido no contrato sem que haja incumprimento por parte do comprador nem do vendedor. De facto, o contrato-promessa coloca o vendedor na obrigação de transmitir a propriedade do imóvel mas não a ter a sua situação contributiva regularizada.

O bloqueio da emissão de guias para pagamento de IMT e IS pelo comprador fragiliza as obrigações assumidas pelo vendedor no contrato promessa. A transmissão do imóvel não se faz, o prazo previsto no contrato esgota-se e o vendedor não é obrigado a restituir o sinal e reforços que tenha recebido.

Burocracia fiscal "sem apelo nem agravo"

"Não vemos sequer que a mesma justifi-



cação 'prática' se possa aplicar nos casos em existam dívidas fiscais de outra natureza (por exemplo, IRS ou IVA do vendedor). A AT não goza de nenhum direito de garantia que lhe permita legalmente 'travar' as vendas de imóveis, sem qualquer intervenção de um tribunal", explica Mariana Gouveia de Oliveira, advogada coordenadora do Departamento Fiscal da Miranda & Associados. Segundo refere, "seria gravíssimo se de facto a AT se recusasse a emitir as guias de pagamento de IMT e IS sem que fosse decretada qualquer medida cautelar pelo Tribunal competente. Mais, parece ser francamente desproporcionado, dada a eficácia da máquina fiscal e a possibilidade de acusar o vendedor e o comprador pelo crime de frustração do crédito fiscal, se de facto o objetivo do negócio fosse dissipar o património para evitar o pagamento da dívida fiscal".

Para João Ascenso, advogado da Miranda & Associados, mesmo existindo dívidas fi-

cais relacionadas com o imóvel (que podem estar a ser contestadas administrativa ou judicialmente), a AT não deveria bloquear a venda. Uma solução mais adequada seria aquela em que a AT não bloqueava a emissão das guias, mas antes alertava o comprador da possibilidade de vir a ter o seu imóvel penhorado por causa das dívidas do vendedor.

Restrições ao direito de propriedade

Segundo refere João Ascenso, este procedimento da AT parece limitar injustificadamente o direito de propriedade do comprador, principalmente nos casos em que as dívidas não digam especificamente respeito ao imóvel que está a ser vendido. "Na verdade, esta situação tem alguns paralelismos com os privilégios imobiliários gerais que a AT em tempos teve e que foram declarados inconstitucionais em 2002 pelo Tribunal Constitucional", recorda.

Contratos-promessa devem ser ajustados à prática seguida pela AT

Para minorar os problemas pelo eventual bloqueio da emissão de guias é necessário encontrar soluções contratuais e limitar a responsabilidade das partes perante um facto que não lhes é imputável e, bem assim, prever claramente a responsabilidade do vendedor caso a venda não se concretize em virtude da existência de dívidas fiscais.

Uma medida prudente será fazer a emissão de guias de IMT no momento da assinatura do contrato-promessa para detectar dívidas que condicionem a sua disponibilização.

Deve ser evitada a emissão de guias na própria escritura como geralmente acontece.

AT pode ser responsabilizada pelo bloqueio das guias

"Na medida em que a AT não tem fundamento legal para recusar a emissão das guias de pagamento de IMT, a mesma poderá, em abstrato, ser responsabilizada pelos danos que a sua atuação ilícita possa causar, embora o processo seja longo e complexo", considera Mariana Gouveia de Oliveira. "Numa perspectiva mais prática, sugerimos que o promitente-comprador exija que a AT emita uma recusa escrita da emissão da liquidação de IMT, visto que os atos da AT têm de ser fundamentados. Atenta a falta de fundamento legal para este procedimento, este pedido pode por si só desbloquear a situação. Caso não desbloqueie, o contribuinte passa a ter um ato administrativo escrito perante o qual pode reagir contra a AT. Ao mesmo tempo, o promitente-comprador deve conseguir limitar a sua responsabilidade contratual junto do vendedor, na medida em que demonstra que o incumprimento não lhe é imputável", acrescenta.

Lei só prevê privilégios creditórios para dívidas de IMT e de IMI

Ao impedir a emissão de guias de pagamento de IMT e de Imposto de Selo, a Administração Fiscal alarga consideravelmente o estatuto especial que a lei lhe atribui. "A AT tem privilégios creditórios especiais sobre os imóveis relativamente aos quais existem dívidas de IMI e IMT por pagar, desde que essas dívidas digam respeito ao ano corrente, ou aos dois anos anteriores", afirma Mariana Gouveia de Oliveira, advogada coordenadora do Departamento Fiscal da Miranda & Associados. "Quer isto dizer que os imóveis continuam a responder por

estas dívidas, mesmo que mudem de mãos, i.e., a AT pode penhorar os referidos imóveis para se fazer pagar dos impostos em falta, mesmo que os imóveis pertençam a outra pessoa que não o sujeito passivo originário", acrescenta. Segundo disse à "Vida Económica", não há conhecimento de qualquer base legal que permita à AT bloquear as transações sobre os imóveis em causa, como parece estar a suceder em virtude de alegadamente se recusar a emitir as guias de pagamento. No entanto, e numa perspectiva prática, tendo em consideração o acima referido,

a recusa da AT em emitir as guias para pagamento do IMT e IS (quando há dívidas de IMI e IMT) acaba por proteger de alguma forma a posição do comprador o que poderia mais tarde vir a ter o seu imóvel penhorado por dívidas fiscais que não lhe pertencem, caso a transação avançasse. Não obstante, a solução mais adequada (e legal) seria aquela em que a AT não bloqueava a emissão das guias, mas antes alertava o comprador da possibilidade de vir a ter o seu imóvel penhorado por causa das dívidas do vendedor", disse ainda Mariana Gouveia de Oliveira.

Dívidas ao Estado condicionam empréstimos bancários

Os bancos estão impedidos de conceder empréstimos a empresas ou particulares com dívidas ao fisco e à Segurança Social. Mas, ao contrário do que acontece com o bloqueio da emissão de guias praticado pela AT, a obrigação de prova de inexistência de dívidas ao Estado está prevista na lei. Assim, em todos os financiamentos acima de 50 mil euros – com exceção do crédito à habitação –, as empresas e os particulares tem de apresentar ao banco as declarações de inexistência de dívidas à AT e à Segurança Social. Se existirem

valores em dívida, os bancos têm que cativar nas contas os valores em atraso a favor do Estado. "De um ponto de vista prático, julgamos que existem formas contratuais de acautelar estes problemas, sendo certo que nada impede que o próprio comprador proceda ao pagamento dos impostos devidos pelo vendedor relativamente àquele imóvel, com, por exemplo, o posterior abatimento desses montantes no valor final a pagar", afirma João Ascenso, advogado do Departamento Fiscal da Miranda & Associados.