Vendas de Imóveis no âmbito do Processo de Insolvência

MMT

Guia Prático

MMT'S Academy

MMT'S ACADEMY

Setembro de 2020

Introdução

A urgência no processo de insolvência, e consequentemente, na fase da liquidação exige, muitas vezes, uma redução de preço nos bens apreendidos. Este "desconto", potenciado, desde logo, pela ideia inerente a essas vendas, mormente, a (eventual) desvalorização dos bens, pressiona **a procura de bens em vendas judiciais**, atraindo todo o tipo de agentes a este mercado, os quais, por vezes, **desconhecem as especificidades das transações realizadas no âmbito do processo de insolvência**.

Neste contexto, pretende-se com o presente guia proceder à **sistematização de conceitos**, **procedimentos e demais trâmites associados às vendas de imóveis** realizadas no âmbito dos processos de insolvência, com especial foco na questão da tributação, atendendo e considerando a legislação presentemente em vigor.

Liquidação do Ativo das Massas Insolventes

O que se entende por liquidação de bens no processo de insolvência ou liquidação do ativo das massas insolventes?

Transitada em julgado a sentença de declaração de insolvência e realizada a Assembleia de apreciação do relatório previsto no Art.º 155 do Código da Insolvência e da Recuperação de Empresas (CIRE) – ou, no caso de esta diligência ter sido dispensada, nos 45 dias posteriores à sentença – o Administrador da Insolvência avança, de imediato, com a liquidação do património arrolado em inventário.

A liquidação da massa Insolvente é, assim, a fase do processo em que o património inventariado do insolvente é transformado em liquidez (dinheiro) para satisfazer, na medida dos possíveis, as dívidas reclamadas pelos credores.

Os imóveis são vendidos livres de quaisquer ónus e encargos?

Os imóveis liquidados no âmbito do processo de insolvência são adquiridos livres dos direitos de garantia que os onerarem, bem como dos demais direitos reais que não tenham registo anterior ao de qualquer arresto, penhora ou garantia, com exceção dos que, constituídos em data anterior, produzam efeitos em relação a terceiros independentemente de registo, aplicando-se, assim, o disposto no artigo 824 do Código Civil.

Quais as modalidades da liquidação?

A alienação do ativo é concretizada através de qualquer uma das modalidades admitidas ao abrigo do Art.º 811 do Código de Processo Civil (CPC), nomeadamente através de propostas em carta fechada, negociação particular ou de leilão eletrónico, recaindo sobre o Administrador da Insolvência a escolha da modalidade mais vantajosa para a massa insolvente, devendo, contudo, ser dada preferência a esta última modalidade (vide Art.º 164/1 do CIRE, alterado pelo DL n.º 79/2017, de 30 de junho).

Quais os trâmites entre o momento da apresentação da proposta/ licitação até à efetiva entrega do bem ao adquirente?

Mostrando-se integralmente pago o preço e satisfeitas as obrigações fiscais inerentes à transmissão, o(s) bem(ns) é(são) imediatamente entregue(s) ao proponente.

Assim, urge esclarecer:

Quais os benefícios e isenções estipulados para as vendas de imóveis realizadas no âmbito do processo de insolvência?

O Título XIII com a designação "Benefícios emolumentares e fiscais" previsto no CIRE veio, como do próprio nome decorre, conceder determinados benefícios fiscais.

Concretamente, e para melhor enquadramento desta matéria, nos seus artigos 268.º, 269.º e 270.º, encontram-se previstos **benefícios** no imposto sobre o rendimento de pessoas singulares (IRS), no imposto sobre o rendimento de pessoas coletivas (IRC), no imposto de selo (IS) e no imposto municipal sobre transmissões onerosas de imóveis (IMT).

Assim, o artigo 268.º do CIRE concede determinados benefícios fiscais, no âmbito dos impostos sobre o rendimento, quer ao devedor quer aos credores da insolvência. Contudo, importa salientar que o Orçamento de Estado para o ano de 2018 (Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro), veio alterar a sua redação e, em suma, veio definir que:

a. As variações patrimoniais positivas não refletidas no resultado líquido e os ganhos e rendimentos decorrentes da dação em cumprimento de bens e direitos do devedor, da cessão de bens e direitos dos credores e da venda de bens e direitos **usufruem de isenção de tributação,** não contando para a matéria coletável do devedor quando este se encontre em processo de insolvência que prossiga para liquidação;

b. Já nos procedimentos aos quais subjaz a intenção de recuperação do próprio devedor – como o Processo Especial de Revitalização e o Plano de Recuperação em insolvência – **cessa a concessão deste benefício fiscal**, ainda que mantendo a norma constante do n.º 2 do mesmo artigo – "*2 – Não entram igualmente para a formação da matéria coletável do devedor as variações patrimoniais positivas resultantes das alterações das suas dívidas previstas em plano de insolvência, plano de pagamentos ou plano de recuperação.*".

1. As mais-valias decorrentes da venda de imóveis no âmbito do processo de insolvência:

• As mais-valias geradas com a **venda dos bens imóveis** apreendidos no âmbito do processo de insolvência são sujeitas a **IRS**?

• Sobre quem decorre a obrigatoriedade do pagamento das mais-valias?

Tendo o Administrador da Insolvência procedido à alienação dos bens apreendidos para a massa insolvente por valor superior àquele pelo qual tinham sido adquiridos pelo insolvente, o imposto (IRS) devido pelas mais-valias daí decorrentes é considerado uma dívida da massa insolvente, nos termos do disposto no Art.º 51, n.º 1, alínea c) do CIRE.

2. Imposto municipal sobre a transmissão onerosa de Imóveis (IMT):

O IMT é o imposto que incide sobre as transmissões onerosas de imóveis que visa tributar as manifestações de riqueza dos contribuintes, que mobilizam os seus rendimentos na aquisição de bens imóveis.

Para ultrapassar os inconvenientes inerentes ao encargo fiscal no âmbito das vendas judiciais, nomeadamente a eventual perda de interesse na realização da transação, o legislador concedeu, no artigo 270.º do CIRE, **isenções de IMT** e, neste conspecto, presentemente a lei afasta do âmbito da tributação as transmissões de bens imóveis que integrem o ativo de empresas insolventes, quando:

a. Se destinem à constituição de nova sociedade ou sociedades e à realização do seu capital;

b. Se destinem à realização do aumento do capital da sociedade devedora;

c. Decorram da dação em cumprimento de bens da empresa e da cessão de bens aos credores;

d. Se se verificarem em qualquer plano de insolvência, de pagamentos ou de recuperação ou praticados no âmbito da liquidação da massa insolvente.

"*O fim que o legislador pretende alcançar com a concessão de isenção de IMT - fomentar e apoiar a venda rápida dos bens que integram a massa insolvente por óbvias razões de interesse dos credores, mas, também do interesse público de retoma do normal funcionamento do mundo empresarial em que cada processo de insolvência se apresenta como elemento perturbador, dando «um bónus» a quem adquirir os bens imóveis que integram a massa insolvente e que serão vendidos em fase de liquidação (…)*" (Texto retirado do Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo n.º 3/2017 publicado a dia 29 de maio de 2017).

Importa, ainda, fazer referência a uma isenção que, apesar de não estar referida no CIRE, – está, in casu, prevista no artigo 8.º do CIMT – **se aplica igualmente a aquisições de imóveis efetuadas em processo de insolvência**: aquisições efetuadas por "instituições de crédito ou sociedades comerciais cujo capital seja direta ou indiretamente por aquelas dominado (…) desde que, em qualquer caso, se destinem à realização de créditos resultantes de empréstimos feitos ou de fianças prestadas".

Por último, cumpre mencionar a **isenção** prevista para as situações em que os sujeitos passivos **pretendam adquirir imóveis para revenda** e cumpram os requisitos exigidos no CIMT (veja-se o artigo 7.º do CIMT).

3. Imposto de Selo (IS)

Nos termos do artigo 269.º do CIRE estão isentas: "*a) As modificações dos prazos de vencimento ou das taxas de juro dos créditos sobre a insolvência; b) Os aumentos de capital, as conversões de créditos em capital e as alienações de capital; c) A constituição de nova sociedade ou sociedades; d) A dação em cumprimento de bens da empresa e a cessão de bens aos credores; e) A realização de operações de financiamento, o trespasse ou a cessão da exploração de estabelecimentos da empresa, a constituição de sociedades e a transferência de estabelecimentos comerciais, a venda, permuta ou cessão de elementos do ativo da empresa, bem como a locação de bens; f) A emissão de letras ou livranças*". (sublinhado nosso)

4. Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

O IMI é um imposto sobre o património, cujo sujeito passivo é, em regra, o proprietário do prédio a 31 de dezembro de cada ano. Assim, consoante o valor de IMI em dívida, seja anterior ou posterior à declaração de insolvência, tal facto fará classificar o eventual crédito como um crédito sobre o insolvente que carece de ser reclamado no âmbito do processo de insolvência pela Fazenda Pública – cf. artigo 47.º do CIRE – ou como uma dívida da massa insolvente – cf. artigo 51.º do CIRE – respetivamente que deverá ser paga de imediato.

Neste conspecto, após a declaração de insolvência até ao momento em que o(s) imóvel(eis) é(são) liquidado(s) no âmbito do processo de insolvência, cabe à massa insolvente o pagamento do imposto.

Notas Finais

Para informações adicionais, consulte https://mmt.pt/.

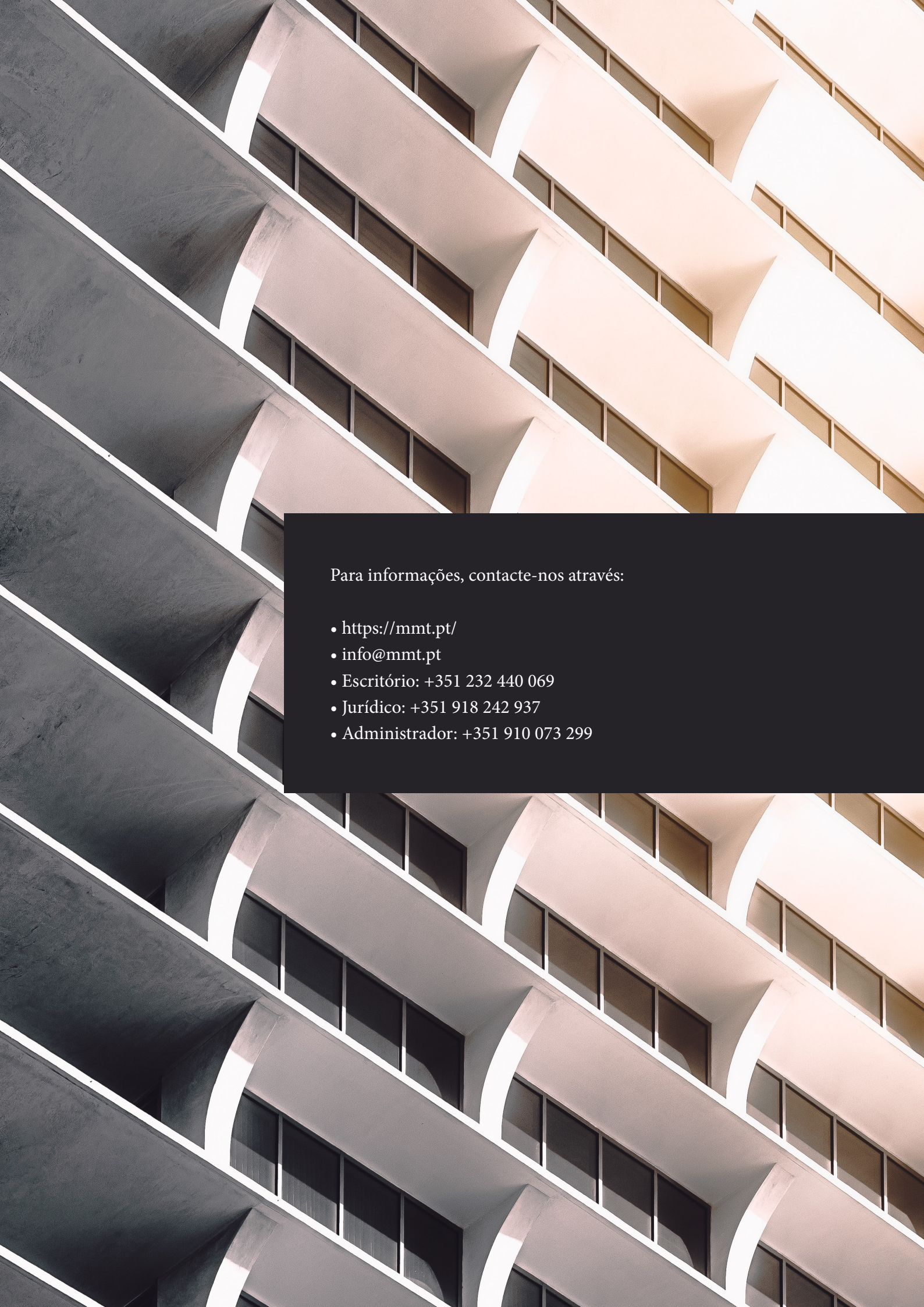
Esta comunicação apenas contém informação de carácter geral, pelo que não constitui aconselhamento ou prestação de serviços profissionais pela MMT.

A MMT não é responsável por quaisquer danos ou perdas sofridas pelos resultados que advenham da tomada de decisões baseada nesta comunicação.

Na elaboração do presente Guia, tomámos em consideração a lei, as interpretações administrativas e jurisprudenciais que sobre aquela existem à presente data e as normas circulares da Autoridade tributária e Aduaneira, as quais são passíveis de alterações.

O nosso entendimento é reavaliado caso ocorram alterações à respetiva lei, incluindo alterações de natureza interpretativa, e suas interpretações. Contudo, a MMT não é obrigada a atualizar este Guia quando se produzam alterações posteriores à sua data de emissão.

O entendimento aqui expresso não obriga as autoridades fiscais ou judiciárias e não garante que essas entidades não possam adotar posições contrárias.



Para informações, contacte-nos através:

- https://mmt.pt/
- info@mmt.pt
- Escritório: +351 232 440 069
- Jurídico: +351 918 242 937
- Administrador: +351 910 073 299