



INTERPELAÇÃO ESCRITA

Optimização dos procedimentos relativos aos impostos prediais

Nos termos da alínea b) do n.º 3 do artigo 51.º do Regulamento do Imposto de Selo, “os *contratos-promessa de compra e venda ou outro documento, papel ou acto que, ainda que lícito, válido e eficaz, não seja susceptível de transmitir o direito de propriedade ou outro direito real de gozo*” estão sujeitos a imposto de selo. Por outras palavras, se houver qualquer transacção de imóveis, mesmo que se trate apenas de pagamento de sinal e não se tenha realizado a verdadeira transmissão, as partes estão já sujeitas a obrigações fiscais. Claro que, se a transacção for concluída sem sobressaltos, seja qual for o ponto de partida do surgimento de obrigações fiscais, não haverá grande problema. No entanto, se no decurso da transacção se verificar algum problema, ou até a impossibilidade de se concluir ou de se efectuar a transacção, o imposto continua a ser cobrado, situação que contraria a intenção inicial da cobrança fiscal. Estabelecendo-se uma comparação com o regime fiscal do Interior da China, só se efectua o pagamento do imposto depois do tratamento final das formalidades de alteração do titular do imóvel, por isso o referido problema não existe.

Quando ambas as partes concordam em realizar a alienação do imóvel, normalmente recorrem ao pagamento do sinal para efeitos de confirmação, mas, às vezes, ambas as partes também podem chegar a acordo que por determinada causa, o negócio pode ser cancelado (por exemplo, se o comprador necessitar de um empréstimo para efectuar a transacção, e não conseguir obter no final o empréstimo do banco, a transacção pode ser cancelada sem quaisquer pressupostos e o sinal



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

(TRADUÇÃO)

pago pode ser devolvido). No caso de ser necessário cancelar a transacção, dado o comprador ter pago o sinal, mesmo que se prove que a transacção não pode ser concluída, o imposto do selo continua a ser cobrado, o que é extremamente irrazoável.

A referida parte que pretenda obter a devolução do referido imposto de selo pago, necessita de, nos termos do n.º 2 do artigo 52.º do Regulamento do Imposto de Selo, obter a sentença judicial que determina a nulidade da transacção, para poder ficar isenta do pagamento do imposto do selo ou requerer à restituição do imposto pago. No entanto, o pressuposto é haver uma decisão judicial, por outras palavras, o interessado tem de pagar uma quantia para contratar um advogado, e só assim é que pode ser dispensado do pagamento ou obter a devolução do imposto do selo.

Assim sendo, em relação ao problema acima referido, interpele sobre seguinte:

1. Tomando-se como referência a tendência de evolução dos impostos sobre as transacções imobiliárias nas regiões vizinhas, as cidades do Interior da China e Hong Kong definiram claramente o rumo da redução dos impostos e o de subsidiar os emolumentos, assim sendo, vai o Governo ponderar sobre a redução dos respectivos custos fiscais em prol do bem-estar da população?
2. Há uma sugestão que é a seguinte: se o comprador do imóvel tiver pago o sinal e, posteriormente, a transacção for cancelada por acordo entre o comprador e o vendedor, o interessado só precisa de apresentar o respectivo comprovativo de cancelamento da transacção para obter a restituição do imposto, sem necessidade de recorrer ao tribunal, e o pressuposto da restituição é que as partes envolvidas tenham conhecimento da necessidade de assumir responsabilidades legais em caso de falsidade. Esta solução, que beneficie a população e contribua para poupar os recursos judiciais, será viável?



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

(TRADUÇÃO)

3. Macau pode reaproveitar ou tomar como referência o regime fiscal anterior, exigindo o imposto 0,5% sobre as transmissões intercalares e o resto do imposto seja pago no momento da celebração da escritura pública de compra e venda. O Governo vai ponderar sobre a viabilidade de reaproveitar ou tomar como referência o regime fiscal do passado?

15 de Julho de 2025

**O Deputado à Assembleia Legislativa da RAEM,
Chan Iek Lap**