

RESOLUÇÃO DE LITÍGIOS E IMOBILIÁRIO E TURISMO

Alteração da periodicidade das comunicações obrigatórias ao IMPIC

A Lei n.º 58/2020, de 31 de agosto, que transpôs para a ordem nacional a Diretiva (UE) 2018/843 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 30 de maio de 2018, e da Diretiva (UE) 2018/1673 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 23 de outubro de 2018, entrou em vigor no passado dia 1 de setembro de 2020, veio introduzir consideráveis alterações no regime vigente, com vista a implementar no ordenamento jurídico português novas medidas de prevenção e combate ao branqueamento de capitais e ao financiamento do terrorismo, designadamente através da alteração da Lei n.º 83/2017, de 18 de agosto, Lei de Combate ao Branqueamento de Capitais e Financiamento do Terrorismo ("LCBCFT").

Entre as medidas introduzidas, destaca-se, no setor imobiliário, a alteração da periodicidade definida pela LCBCFT para realização das comunicações obrigatórias ao Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção, I. P. ("IMPIC") sobre as transações imobiliárias realizadas. Com efeito, as referidas comunicações, que antes deviam ser efetuadas semestralmente, devem agora a ser realizadas trimestralmente.

Tais comunicações, que englobam *i*) a identificação dos intervenientes; *ii*) o montante global do negócio jurídico e do valor de cada imóvel transacionado; *iii*) a menção dos respetivos títulos representativos; *iv*) a identificação dos meios de pagamento utilizados; *v*) a identificação do imóvel; e, quando aplicável, *vi*) o prazo de duração do contrato de arrendamento, são feitas através da Área Reservada do IMPIC e, a partir de agora, com regularidade trimestral.

"As alterações recentemente introduzidas na Lei de Combate ao Branqueamento de Capitais e ao Financiamento do Terrorismo vêm modificar o regime da comunicação das transações imobiliárias junto do IMPIC."

Alexandra Mota
Gomes

Filipa Vicente
Silva

Equipas de Resolução
de Litígios e Imobiliário
e Turismo

Anteriormente, as transações imobiliárias e contratos de arrendamento efetuados no primeiro semestre de cada ano, deveriam ser comunicadas até 31 de agosto seguinte; e as transações imobiliárias e contratos de arrendamento efetuados no segundo semestre de cada ano, até ao final do mês de fevereiro do ano seguinte.

Conforme se encontra ainda previsto no Regulamento do IMPIC, os contratos celebrados entre 1 julho de 2020 e 31 de agosto de 2020 deveriam ser comunicados ao regulador até final de fevereiro de 2021.

Encontramo-nos presentemente a aguardar as alterações que necessariamente terão de ser introduzidas no artigo 20.º do Regulamento n.º 276/2019 do IMPIC para definição da data limite para a realização das comunicações, sendo que a alteração introduzida é, desde já, aplicável a todos os contratos celebrados após 1 de setembro de 2020, data de entrada em vigor da Lei n.º 58/2020, de 31 de agosto.

Neste âmbito, as alterações introduzidas, com vista a tornar mais eficaz a supervisão sobre as entidades imobiliárias, preveem também que a Autoridade Tributária e Aduaneira passe a disponibilizar ao IMPIC os elementos de que disponha quanto às datas de início das atividades imobiliárias e sobre as operações imobiliárias realizadas pelas entidades obrigadas. ■

Entre as novas medidas adotadas, prevê-se que a Autoridade Tributária e Aduaneira passe a disponibilizar ao IMPIC os elementos de que disponha sobre as datas de início das atividades imobiliárias e sobre as operações imobiliárias realizadas, com vista a tornar mais eficaz a supervisão e fiscalização das entidades imobiliárias.