Data : 2009/02/14 PUBLICO - PRINCIPAL
Título : Casas sinalizadas podem ser alvo de penhora fiscal
Tema :
Periodicidade : Diaria Âmbito : Nacional
Temática : Generalista Imagem : 1/2
Pág. : 1
GRP : 4.1
Inv. : 5015.00
Tiragem : 56987
Área : 88017 mm2

Dívidas do vendedor

Casas sinalizadas podem ser alvo de penhora fiscal

Quem comprar casa, pode deparar-se com uma surpresa desagradável quando se dirigir às Finanças para pagar o Imposto Municipal sobre Imóveis. Se o vendedor tiver dívidas fiscais, a casa que pretendia comprar será penhorada. → Economia, 32

2009 MediaMonitor.

Impostos Nova aplicação informática da Direcção-Geral dos Impostos

Finanças não querem que devedores se desfaçam de património

PAULO RICCA

Fisco trava venda de casas caso o vendedor tenha dívidas

Medida pode penalizar compradores. Agentes do mercado de construção dizem que sector ainda vai ficar mais débil

Vítor Costa

Quem estiver prestes a comprar casa arrisca-se a deparar com uma surpresa desagradável quando se dirigir às Finanças para pagar o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMT). Se quem lhe está a vender a casa tiver dívidas fiscais, a casa que pretendia comprar será penhorada, mesmo que já tenha sinalizado a compra do imóvel ou já tenha efectuado despesas com o financiamento bancário.

A medida foi anunciada ontem pelo Ministério das Finanças e é justificada pela necessidade de penalizar os contribuintes que, tendo dívidas ao fisco, se pretendam desfazer do património que possa ser penhorado. No comunicado, dá-se conta da entrada em funcionamento de uma nova ferramenta "que detecta e promove sancionamento criminal da frustração de créditos tributários". Isto porque, segundo o mesmo comunicado, o fisco "tem-se deparado com um volume significativo de situações nas quais empresas e contribuintes singulares possuidores de dívidas fiscais fazem desaparecer o seu património penhorável para dificultarem ou impedirem a cobrança dessas dívidas".

Na prática, a nova ferramenta reage a qualquer tentativa de pagamento de IMT por parte do comprador. O contribuinte que pretende comprar uma casa não pode realizar a escritura sem primeiro pagar este imposto. Assim, quando o tentar fazer, o sistema informático verifica se o vendedor tem dívidas e, caso tenha, emite uma mensagem aos directores de finanças e aos chefes de serviços de finanças. No primeiro caso, para que se averigúe se estão reunidos os pressupostos que permitam instaurar um processo de inquérito criminal ao vendedor; no segundo, para que os chefes de finanças realizem uma de duas operações: se o imóvel já estiver penhorado, avisam o comprador; se ainda não estiver penhorado, procederem à sua penhora ou à constituição de hipoteca legal, avisando também o comprador. Depois, cabe ao comprador decidir se continua com a operação.

As Finanças asseguram que este procedimento já existe desde 2004, e que a única novidade é a que resulta da nova funcionalidade informática, sendo que o objectivo, para além de "apanhar" quem foge ao fisco, é também de alertar os compradores para o facto de o imóvel que pretendem adquirir poder já ter uma penhora.

E se o comprador do imóvel tiver feito um registo provisório do imóvel antes de realizada a penhora, perguntou o PÚBLICO. Nesse caso, responde fonte oficial das Finanças, "prevalece sempre o registo efectuado em primeiro lugar", mas, adianta, "a alienação pode ser anulada, mediante impugnação pauliana, regressando os bens ao património do devedor para serem penhorados". E se o comprador já efectuou um pagamento inicial ou já teve despesas com financiamento bancário? "Havendo impossibilidade de cumprimento do contrato-promessa imputável" ao vendedor, "deve ser devolvido o sinal" e deve o comprador "ser indemnizado pelos eventuais prejuízos por si sofridos", respondem as Finanças. Caso o vendedor não o faça, restará ao comprador recorrer para as instâncias próprias.

Fiscalistas

Nova ferramenta do fisco divide fiscalistas

A medida anunciada ontem pelo Ministério das Finanças divide os fiscalistas contactados pelo Público.

António Carlos Santos, antigo secretário de Estado dos Assuntos Fiscais, alerta para três situações: o facto de o procedimento informático, no domínio criminal, ser "meramente auxiliar, não podendo substituir-se à intervenção humana"; o facto de não se poder retirar aos arguidos "o princípio de presunção de inocência"; e as questões que podem surgir ao adquirente: "o adquirente de boa-fé pode ver-se envolvido numa situação delicada".

Outro antigo secretário de Estado, Rogério Fernandes Ferreira, aplaude a medida e diz que se podia ir mais longe "ponderando o alargamento do tipo e da medida da pena do crime de frustração de créditos tributários, em termos muito mais próximos dos do crime de frustração de créditos comum correspondente", adiantando que também concorda que o comprador seja informado sobre penhora já existente "e que se agilize a penhora antes da eventual do transmissão, mormente se com intuitos fraudulentos".

Já o fiscalista Pedro Amorim começa por salientar que as Finanças partem do "pressuposto que todas os contribuintes com dívidas fiscais que alienam imóveis o fazem com vista a frustrar a cobrança de créditos fiscais. Ora este pressuposto (...) nem sempre se verifica - muitas vezes os contribuintes em dificuldades alienam os seus imóveis para realizar alguns proveitos que lhes permitam regularizar as suas dívidas fiscais". Por outro lado, lembra que "a medida poderá agravar, ainda mais, a situação financeira de algumas empresas do sector".

Construção

Legalidade e eficácia da medida contestada

Para os promotores imobiliários, esta notícia surge como um entrave adicional à realização de negócios. "Já se está a vender tão pouco, e ninguém quer comprar nada. E, agora, surge a ameaça de, a meio do processo, alguém poder levantar suspeições", afirmou ao PÚBLICO o presidente da Federação da Construção, Joaquim Reis Campos. As preocupações do representante dos construtores vão também para a fase em que decorre este alerta no meio do processo de transacção de um imóvel, isto é, numa altura em que o cliente já está decidido. "Os clientes vêem a oferta, e seleccionam o que pretendem, assinam contratos--promessa, pagam sinais e assinam registos provisórios. E depois são confrontados com dívidas que até serão muito inferiores ao que já pagou. Mas acenam-lhe com esse entrave, e que, em muitos casos, poderá confundi-los e pretender voltar atrás na decisão que já haviam tomado". Para este dirigente associativo, a prioridade da administração fiscal devia ser "em executar o vendedor que tem dívidas, e não executar o património", sobretudo "se em causa estiverem outras dívidas que não as relacionadas com a tributação do património".

Já segundo Luís Lima, presidente da direcção nacional da Apemip, a associação tem informações que lhes demonstram que "o zelo nesta matéria, por parte de alguns funcionários, pode levar à divulgação, junto de terceiros, de situações fiscais potencialmente incorrectas mas merecedoras de reserva enquanto não cabalmente esclarecidas".

Luís Lima afirma que o que está "na prática, a ser aplicado em algumas repartições de Finanças é, a nosso ver, ilegal". "O Estado tem todo o direito de penhorar bens imobiliários de contribuintes com dívidas e de actuar em conformidade contra quem frustre créditos tributários. O que já é de duvidosa ética e de duvidosa legalidade é que desencadeie esse processo quando julga descobrir, por terceiros que querem liquidar impostos, supostas situações de incumprimentos fiscais, directa ou indirectamente relacionados com o imóvel em causa, impedindo a concretização de uma transacção imobiliária que configurará, ou não, uma fuga ao pagamento de créditos", escreveu. O presidente da Apemip argumenta ainda que "a eficácia desta ferramenta parece depender da acção de terceiros, o que não abona nada em favor da máquina da DGCI". **Luísa Pinto**