

**JÚLIO WILSON**

Consultor da Ordem dos Contabilistas  
Certificados (OCC)  
comunicacao@occ.pt

## Cedência da posição contratual: quando há (mesmo) IMT?

No mercado imobiliário português a cedência da posição contratual em contratos-promessa de compra e venda tem vindo a assumir crescente relevância, sobretudo em contextos de valorização rápida dos ativos. Investidores entram numa fase inicial do negócio, assumem a posição de promitente adquirente e, antes da escritura, transferem essa posição para um terceiro, frequentemente com uma margem financeira associada.

À primeira vista, poder-se-ia pensar que, não havendo ainda escritura de transmissão do imóvel, não existe qualquer transmissão relevante para efeitos do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT). No entanto, essa percepção está longe de corresponder à realidade fiscal. O regime do IMT foi desenhado precisamente para ir além da forma jurídica dos contratos, procurando tributar as situações em que, mesmo sem transmissão formal da propriedade, já se verifica uma verdadeira transferência económica do imóvel.

É neste ponto que a cedência da posição contratual assume particular complexidade. Dependendo da forma como a operação é estruturada — existência de cláusula de cedência, momento em que ocorre, natureza da contrapartida — o enquadramento fiscal pode variar significativamente, podendo existir tributação antes mesmo da escritura final.

A lógica do sistema é simples, embora nem sempre intuitiva: sempre que se verifique, na prática, uma substituição na posição de adquirente com expressão económica autónoma, o legislador tende a qualificar essa realidade como transmissão relevante para efeitos de IMT.

Começando pelos contratos-promessa que preveem expressamente a possibilidade de cedência da posição contratual, a própria estrutura do contrato pode desencadear efeitos fiscais imediatos. Nestas situações, o promitente adquirente passa a deter um direito com valor económico autónomo — o direito de “revender” a sua posição — sendo essa potencial transmissibilidade suficiente para justificar a tributação.

Quando essa cedência se concretiza, a situação torna-se ainda mais evidente: há uma transferência da posição económica no negócio, passando o novo interveniente a assumir o papel de futuro adquirente do imóvel. Em muitos casos, esta operação é acompanhada por uma compensação financeira, refletindo a valorização entretanto ocorrida.

Mas mesmo nos casos em que o contrato-promessa não previa inicialmente a possibilidade de cedência, a realidade

económica pode prevalecer. Se, na prática, o promitente adquirente “sai do negócio” e um terceiro entra diretamente na escritura, mediante compensação, o sistema fiscal tende a qualificar essa operação como uma transmissão intermédia, sujeita a imposto.

Um dos aspetos mais relevantes — e muitas vezes menos compreendidos — é o momento em que o imposto se torna exigível. Nem sempre coincide com a cedência em si. Em determinadas situações, a tributação apenas se consolida no momento da escritura final, quando se concretiza a transferência jurídica do imóvel para o adquirente final, mas refletindo já a operação intermédia.

Existe, contudo, uma exceção importante que merece destaque. Quando a cedência da posição contratual não envolve qualquer ganho — isto é, quando o promitente adquirente apenas recupera o valor do sinal que havia pago, sem qualquer acréscimo — o sistema admite afastar a tributação. Mas essa exclusão não é automática: exige declaração atempada e prova inequívoca de que não houve qualquer vantagem económica adicional. No que respeita ao valor sobre o qual incide o imposto, a regra geral mantém-se: considera-se o valor do negócio ou o valor patrimonial do imóvel, consoante o que for superior. No entanto, nas situações de transmissão intermédia, o

imposto pode incidir apenas sobre a parte do preço efetivamente transmitida entre as partes, refletindo a lógica de tributação da vantagem económica gerada em cada fase.

O resultado prático deste enquadramento é particularmente relevante: pode o mesmo imóvel ser objeto de tributação em momentos distintos — primeiro aquando da cedência da posição contratual e, posteriormente, na escritura definitiva. Ainda assim, o sistema prevê mecanismos de ajustamento que evitam uma duplicação integral da carga fiscal. A diversidade de cenários possíveis justifica uma leitura sistematizada da matéria, que pode ser sintetizada na tabela:

Em síntese, a cedência da posição contratual é um excelente exemplo de como o IMT se afirma como um imposto que não se limita a tributar a forma jurídica dos negócios, mas antes a sua substância económica. Para os operadores económicos, o desafio passa por compreender que o momento fiscal relevante pode surgir muito antes da escritura — e que pequenas variações na estrutura contratual podem ter impactos fiscais significativos. Num contexto de crescente sofisticação do mercado imobiliário, a antecipação destes efeitos torna-se essencial para evitar surpresas fiscais e assegurar uma adequada gestão das operações.

| Situação   | Enquadramento          | Sujeito passivo                      | Base tributável                       | Nota prática                              |
|--|------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|---|
| CPCV com cláusula de livre cedência  | Transmissão ficcionada | Promitente adquirente                | Parte do preço paga                   | Pode haver IMT antes da escritura         |
| Aditamento posterior com cláusula de cedência                              | Transmissão ficcionada | Promitente adquirente                | Parte do preço paga                   | O aditamento é fiscalmente relevante      |
| Cedência no exercício dessa cláusula                                       | Transmissão ficcionada | Promitente adquirente (e sucessivos) | Parte do preço paga                   | Cada cedência pode gerar IMT              |
| Cedência sem cláusula ou ajuste de revenda (escritura a favor de terceiro) | Transmissão ficcionada | Promitente contraente originário     | Valor do contrato ou VPT, se superior | Tributação consolidada-se com a escritura |
| Cedência sem cláusula ou ajuste de revenda (Apenas reembolso do sinal)     | Exclusão de incidência | —                                    | —                                     | Exige prova e declaração em 30 dias       |
| Escritura final do imóvel  | Transmissão jurídica   | Adquirente final                     | Valor do contrato ou VPT, se superior | Pode coexistir com IMT anterior           |

ID: 123049093

15-05-2026

**FISCALIDADE**  
**Cedência  
contratual  
pode gerar IMT  
antes da escritura**  
Pág. 15

