



SÃO TOMÉ E PRÍNCIPE

DIÁRIO DA REPÚBLICA

SUMÁRIO

ASSEMBLEIA NACIONAL

Lei n.º 5/2007

ASSEMBLEIA NACIONAL**Lei n.º 5/2007****Lei que Aprova o Regulamento do Imposto de SISA.****Preâmbulo**

Convindo aprovar o Regulamento do Imposto de SISA;

A Assembleia Nacional decreta, nos termos da alínea b) do artigo 97.º da Constituição, o seguinte:

Artigo 1.º**Aprovação do Regulamento do Imposto de SISA**

É aprovado o Regulamento do Imposto de SISA, anexo ao presente diploma e que dele faz parte integrante.

Artigo 2.º**Entrada em vigor**

A presente lei entra em vigor 90 dias após a sua publicação no Diário da República.

Assembleia Nacional, em São Tomé, aos 15 de Dezembro de 2006.- O Presidente da Assembleia Nacional, *Francisco Silva*.

Promulgado em 12 de 2007

Publique-se

O Presidente da República, *Fradique Bandeira Melo de Menezes*.

REGULAMENTO DO IMPOSTO DE SISA**CAPÍTULO I****Incidência****Artigo 1.º****Incidência real**

1. A sisa incide sobre as transmissões, a título oneroso, do direito de propriedade, ou de figuras parcelares desse direito, sobre bens imóveis situados em território nacional.

2. Ficam compreendidos no n.º 1 a compra e venda, troca, a dação em cumprimento, a renda perpétua, a renda vitalícia, a arrematação, a adjudicação por acordo ou decisão judicial, a constituição de usufruto, uso ou habitação, direito de superfície, servidão e qualquer outro acto pelo qual se transmita a título oneroso o direito de propriedade sobre bens imóveis.

Artigo 2.º**Transmissões onerosas de bens imóveis**

1. Para além das transmissões onerosas referidas no artigo anterior, considera-se ainda, transmissão de bens imóveis qualquer negócio jurídico que proporciona ao adquirente direitos de uso e de fruição equivalentes aos do direito de propriedade, designadamente:

- a) As subconcessões e os trespasses das concessões feitas pelo Estado ou autarquias locais para a exploração de empresas de qualquer natureza, tenham ou não principiado a exploração;
- b) A promessa de aquisição e de alienação de bens imóveis logo que verificada a tradição para o promitente adquirente ou quando este esteja usufruindo os bens;
- c) A transmissão onerosa do direito de propriedade sobre bens imóveis em que o adquirente reserve o direito de nomear um terceiro que adquira os direitos e assuma as obrigações provenientes desse contrato;
- d) A promessa de aquisição e alienação de bens imóveis em que seja clausulado no contrato que o promitente adquirente pode ceder a sua posição contratual a terceiro, ou consentida posteriormente tal cessão de posição;
- e) A cessão de posição contratual pelos promitentes adquirentes de bens imóveis, seja no exercício de direito conferido por contrato-promessa ou posteriormente à celebração deste, salvo se o contrato definitivo for celebrado com terceiro nomeado ou com sociedade em fase de constituição no momento em que o contrato-promessa é celebrado e que venha a adquirir o imóvel;
- f) A invalidade, resolução ou extinção por mútuo consentimento, do contrato de compra e venda ou permuta de bens imóveis, bem como a invalidade, resolução ou extinção por mútuo consentimento do contrato-promessa de compra e venda ou troca de bens imóveis com tradição, nas situações em que o vendedor ou o promitente-vendedor volta a ficar com o bem imóvel quando, no caso do contrato-promessa, ocorrerem depois de passados 10 anos sobre a tradição ou posse;
- g) A aquisição de bens imóveis por troca ou permuta, por cada um dos permutantes, pela diferença declarada de valores ou pela diferença entre os valores patrimoniais tributários consoante a que for maior;
- h) O excesso da quota-parte que ao adquirente per-

tencer, nos bens imóveis, em acto de divisão ou partilhas, bem como a alienação da herança ou quinhão hereditário;

i) As transmissões de benfeitorias em bens imóveis;

j) A outorga de procuração, e o substabelecimento de procuração, que confira poderes de alienação de bem imóvel ou de partes sociais cujo activo seja constituído em mais de 50% por bens imóveis situados em território são-tomense, e em que o representado não pode revogar a procuração;

l) O arrendamento ou subarrendamento de bens imóveis por um período superior a 20 anos, quer a duração seja estabelecida no início do contrato, quer resulte de prorrogação, durante a sua vigência, por acordo expresso dos interessados, e ainda que seja diferente o senhorio, a renda ou outras cláusulas contratuais;

m) O arrendamento com a cláusula de que os bens arrendados se tornam propriedade do arrendatário depois de satisfeitas todas as rendas acordadas;

n) A cedência de usufruto, uso ou habitação ou de servidão, a favor do proprietário, e a aquisição do direito de superfície pelo proprietário do solo;

o) A remição de bens imobiliários nas execuções judiciais, nos termos do Código de Processo Civil.

2. É também considerada transmissão de bem imóvel para efeitos deste código:

a) A aquisição, directa ou indirecta, de participações em sociedades comerciais, em que mais de 50% do valor dos activos seja atribuído a bens imóveis situados em território são-tomense, as quais confirmam ao adquirente mais de 50% dos direitos de voto da sociedade;

b) As operações de permuta de partes sociais que confirmam aos permutantes mais de 50% dos direitos de voto correspondentes ao capital social de sociedade cujo activo seja constituído, directa ou indirectamente, em mais de 50%, por bens imóveis situados em território São-Tomense;

c) As entradas de sócios com bens imóveis para a realização do capital das sociedades comerciais ou civis sob forma comercial ou das sociedades civis a que tenha sido legalmente reconhecida personalidade jurídica, e, bem assim, a adjudicação dos bens imóveis aos sócios, em caso de

liquidação dessas sociedades;

d) As entradas de sócios com bens imóveis para a realização do capital das restantes sociedades civis bem como as cessões de partes sociais ou a admissão de novos sócios na parte em que os sócios adquirem comunhão, ou qualquer outro direito, nesses bens imóveis, bem como, nos mesmos termos, as cessões de partes sociais ou de quotas ou a admissão de novos sócios;

e) As transmissões de bens imóveis por fusão ou cisão das sociedades referidas na alínea anterior ou por fusão de tais sociedades entre si ou com sociedade civil;

f) No caso de entidades que tenham relações especiais entre si para efeitos do CIRC, e de cônjuges casados em regime de comunhão de bens, os montantes referidos nas alíneas a) e b) são determinados em conjunto.

Artigo 3.º

Incidência subjectiva

1. A sisa é devida pelas pessoas, singulares ou colectivas, a quem se transmitem os direitos sobre bens imóveis, sem prejuízo do disposto nas alíneas seguintes:

a) Nos contratos para pessoa a nomear, o imposto é devido pelo contraente originário, sem prejuízo de os bens se considerarem novamente transmitidos para a pessoa nomeada se esta não tiver sido identificada ou sempre que a transmissão para o contraente originário tenha beneficiado de isenção;

b) Nas situações previstas nas alíneas b) e e) do n.º 1 do artigo 2.º, o imposto é devido pelo primitivo promitente adquirente e por cada um dos sucessivos promitentes adquirentes, não lhes sendo aplicável qualquer isenção ou redução de taxa;

c) Nos contratos de troca ou permuta de bens imóveis, qualquer que seja o título por que se opere, o imposto é devido pelo permutante que receber os bens de maior valor, entendendo-se como de troca ou permuta o contrato em que as prestações de ambos os permutantes compreendem bens imóveis, ainda que futuros;

d) Nos contratos de promessa de troca ou permuta de bens imóveis com tradição de bens apenas para um dos permutantes, o imposto será desde logo devido pelo adquirente dos bens, como se de compra e venda se tratasse, sem prejuízo da reforma da liquidação ou da reversão do sujeito passivo, conforme o que resultar do contrato definitivo, procedendo-se, em caso de reversão, à anulação do imposto liquidado ao permutante adquirente;

e) Nas divisões e partilhas, o imposto é devido pelo adquirente dos bens imóveis cujo valor exceda o da sua quota nesses bens;

f) Nas situações previstas na alínea j) do n.º 1 do artigo 2.º, o imposto é devido pelo procurador ou por quem tiver sido substabelecido, não lhe sendo aplicável qualquer isenção ou redução de taxa.

2. O sujeito passivo de sisa está obrigado a reter o imposto incidente sobre as mais-valias devido pelo transmitente dos bens imóveis, nos termos dos Códigos de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares ou Colectivas, consoante o caso, e a entregá-lo no acto do pagamento da sisa.

Artigo 4.º

Nascimento da obrigação tributária

1. A incidência da sisa regula-se pela legislação em vigor ao tempo em que se constituir a obrigação tributária.

2. A obrigação tributária constitui-se no momento em que ocorre a transmissão para efeitos deste Código, tal como definida anteriormente, sem prejuízo das aquisições de prédios para revenda por sujeitos passivos que exercem normal e habitualmente essa actividade, em que a obrigação tributária se constitui no momento em que caduca a isenção.

CAPÍTULO II

Isenções

Artigo 5.º

Isenções permanentes

São isentos de Sisa os actos de transmissão do direito de propriedade ou figuras parcelares desse direito, sobre os bens imóveis a favor:

- a) Do Estado;
- b) Das autarquias locais;
- c) Das instituições de segurança social e bem assim as instituições de previdência social legalmente reconhecidas quanto aos prédios urbanos destinados, directa e imediatamente, à realização dos seus fins;
- d) Dos Estados estrangeiros pela aquisição de prédios urbanos destinados exclusivamente à sede da respectiva missão diplomática ou consular ou à residência do Chefe da Missão ou do Cônsul, desde que haja reciprocidade de tratamento;
- e) Das associações humanitárias e outras entidades que, sem intuito lucrativo, prossigam no territó-

rio nacional fins de assistência social, saúde pública, educação, culto, cultura, desporto e recreação, caridade, beneficência ou outra actividade de relevante interesse público, relativamente aos prédios urbanos directa e exclusivamente afectos à realização desses fins.

Artigo 6.º

Isenção pela aquisição de bens imóveis para revenda

1. São isentas de sisa as aquisições de bens imóveis para revenda, desde que:

- a) O adquirente exerça normal e habitualmente a actividade de comprador de bens imóveis para revenda, há pelo menos um exercício fiscal; e
- b) Que seja entregue antes do acto ou facto translativo dos bens ou antes da celebração dos contratos referidos no artigo 2.º n.º 1 alíneas b), c), d), e) e j) nos serviços competentes para a liquidação nos termos dos artigos 13.º e seguintes:
 - i. A declaração de isenção de modelo oficial devidamente preenchida;
 - ii. A declaração de início de actividade a que se referem os Códigos dos Impostos sobre o Rendimento de Pessoas Singulares ou Colectivas, relativa ao exercício da actividade de comprador de bens imóveis para revenda;
 - iii. A declaração anual de rendimentos, relativa ao imposto sobre o rendimento.

2. A Direcção dos Impostos deve atestar na declaração referida na alínea a) que o adquirente exerce normal e habitualmente a actividade de comprador de bens imóveis para revenda.

3. Para efeitos do disposto na parte final do número anterior, considera-se que o sujeito passivo exerce normal e habitualmente a actividade se, no ano anterior, foi adquirido para revenda ou revendido algum bem imóvel antes adquirido para esse fim, o que deve ser comprovado pelos serviços de fiscais competentes.

4. Para efeitos desta isenção, considera-se aquisição de bem imóvel qualquer transmissão onerosa referida no artigo 2.º.

Artigo 7.º

Reconhecimento das isenções

1. As isenções previstas nas alíneas a) e b) do artigo 5.º, e no artigo 6.º são de reconhecimento automático, competindo à entidade que intervier na celebração do acto ou do contrato a sua verificação e declaração.

2. As isenções previstas nas alíneas c) a e) do artigo 5.º são reconhecidas pela Direcção dos Impostos a requerimento dos sujeitos passivos, a apresentar antes do acto ou contrato que originou a transmissão junto dos serviços competentes para a decisão, mas sempre antes da liquidação que seria de efectuar.

3. O pedido a que se refere o número anterior deve conter a identificação e descrição dos bens, bem como o fim a que se destinam, e ser acompanhado dos documentos para demonstrar os pressupostos da isenção, designadamente:

- a) No caso a que se refere a alínea c) e e) do artigo 5.º, de documento comprovativo da qualidade do adquirente, de certidão ou cópia autenticada da deliberação sobre a aquisição onerosa dos bens, e do destino dos bens;
- b) No caso a que se refere a alínea d) do artigo 5.º, de documento emitido pelo organismo competente do Ministério dos Negócios Estrangeiros comprovativo do destino dos bens.

Artigo 8.º

Caducidade das isenções

1. A aquisição a que se refere o artigo 6.º deixará de beneficiar de isenção logo que se verifique que aos prédios adquiridos para revenda foi dado destino diferente ou que os mesmos não foram revendidos dentro do prazo de três anos.

2. Ficam sem efeito as isenções a que se referem as alíneas c) e e) do artigo 5.º quando os bens forem alienados ou lhes for dado outro destino.

CAPÍTULO III

Determinação da matéria tributável

Artigo 9.º

Base tributária

1. A sisa incide sobre o montante da transmissão, cabendo ao sujeito passivo participar o valor da mesma, ou sobre o valor patrimonial do bem imóvel, consoante o valor mais elevado.

2. Se o valor mais elevado a que se refere o número anterior for inferior ao preço normal de mercado, prevalece este último.

3. Para a determinação do preço normal de mercado, o Director dos Impostos ou o Chefe da Delegação do Príncipe deverá promover as acções de comprovação e fiscalização, considerando as operações realizadas entre compradores e vendedores independentes, de imóveis com características semelhantes, tais como:

- a) Antiguidade e dimensões;
- b) Localização e acessos;
- c) Condições de habitabilidade em caso de prédios urbanos;
- d) Rendimento fundiário em caso de prédios rústicos;
- e) Eventuais restrições do direito de propriedade.

4. A correcção efectuada ao abrigo dos números anteriores é automática e não implica a comprovação da existência de transgressão ou crime fiscal, sendo notificada ao sujeito passivo, podendo este reclamar ou impugnar judicialmente o valor fixado, nos termos admitidos pela lei fiscal.

5. Quando o prédio urbano estiver em fase de construção, estimar-se-á como valor patrimonial os montantes capitalizados que seriam normalmente investidos na construção até ao momento em que ocorreu o facto tributário, ou o correspondente valor de mercado, se superior.

6. Em caso de propriedade horizontal, a parte proporcional no valor total será determinada pela percentagem constante do título de propriedade.

Artigo 10.º

Regras especiais

1. Sem prejuízo do disposto no artigo anterior, as transacções a seguir enumeradas estão sujeitas às seguintes regras:

a) Quando qualquer dos co-proprietários ou quinhoeiros alienar o seu direito, o imposto é liquidado pela parte do valor patrimonial tributário que lhe corresponder ou pelo valor constante do acto ou do contrato, consoante o que for maior;

b) Nas permutas de bens imóveis, toma-se para base da liquidação a diferença declarada de valores, quando superior à diferença entre os valores patrimoniais tributários;

c) Nas transmissões por meio de dação em cumprimento, o imposto é calculado sobre o seu valor patrimonial tributário, ou sobre a importância da dívida que for paga com os bens imóveis transmitidos, se for superior;

d) Quando a transmissão se efectuar por meio de renúncia ou cedência, o imposto é calculado sobre o valor patrimonial tributário dos respectivos bens imóveis, ou sobre o valor constante do acto ou do contrato, se for superior;

e) Se a propriedade for transmitida separadamente do usufruto, uso ou habitação, o imposto é calculado sobre o valor da nua propriedade, ou sobre o valor constante do acto ou do contrato, se for superior;

f) Quando se constituir usufruto, uso ou habitação, bem como quando se renunciar a qualquer desses direitos ou o usufruto for transmitido separadamente da propriedade, o imposto é liquidado pelo valor actual do usufruto, uso ou habitação, ou pelo valor constante do contrato, se for superior;

g) Nos arrendamentos e nas sublocações a longo prazo, o imposto incide sobre o valor de 20 vezes a renda anual, quando seja igual ou superior ao valor patrimonial tributário do respectivo prédio, e incide sobre a diferença entre o valor patrimonial que os bens tinham na data do arrendamento e o da data da aquisição ou sobre o valor declarado se for superior, caso o arrendatário venha a adquirir o prédio;

h) Nas partilhas judiciais ou extra judiciais, o valor do excesso de imóveis sobre a quota-parte do adquirente, nos termos da alínea h) do n.º 1 do artigo 2.º, é calculado em face do valor patrimonial tributário desses bens adicionado do valor atribuído aos imóveis não sujeitos a inscrição matricial ou, caso seja superior, em face do valor que tiver servido de base à partilha;

i) Nos actos previstos nas alíneas c) e d) do n.º 2 do artigo 2.º, o valor dos imóveis é o valor patrimonial tributário ou aquele por que os mesmos entrarem para o activo das sociedades, consoante o que for maior;

j) Na fusão ou na cisão das sociedades referidas na alínea e) do n.º 2 do artigo 2.º, o imposto incide sobre o valor patrimonial tributário de todos os imóveis das sociedades fundidas ou cindidas que se transfiram para o activo das sociedades que resultarem da fusão ou cisão, ou sobre o valor por que esses bens entrarem para o activo das sociedades, se for superior;

l) O valor dos bens imóveis ou do direito de superfície constituído sobre os imóveis locados, adquiridos pelo locatário, através de contrato de compra e venda, no termo da vigência do contrato de locação financeira e nas condições nele estabelecidas, será o valor residual determinado ou determinável, nos termos do respectivo contrato;

m) O valor dos bens imóveis adquiridos ao Estado, Região Autónoma do Príncipe ou autarquias locais, bem como o dos adquiridos mediante arrematação judicial ou administrativa, é o preço constante de acto ou de contrato;

n) O valor dos bens expropriados por utilidade pública é o montante da indemnização, salvo se esta for estabelecida por acordo ou transacção, caso em que se aplica o disposto no artigo anterior;

o) Nas situações previstas nas alíneas d) e e) do n.º 1 do artigo 2.º, o imposto incide apenas sobre a parte do preço paga pelo promitente adquirente ao promitente alienante ou pelo cessionário ao cedente;

p) Quando se verificar a transmissão prevista na alínea a), b) e f) do n.º 2 do artigo 2.º, o imposto será liquidado nos termos seguintes:

i. Pelo valor patrimonial tributário dos imóveis correspondente à quota ou parte social maioritária, ou pelo valor total desses bens, consoante os casos, preferindo em ambas as situações o valor do balanço, se superior;

ii. No caso de aquisições sucessivas, o imposto respeitante à nova transmissão será liquidado sobre a diferença de valores determinada nos termos da alínea anterior;

iii. Se a sociedade vier a dissolver-se e todos ou alguns dos seus imóveis ficarem a pertencer ao sócio ou sócios que já tiverem sido tributados, o imposto respeitante à nova transmissão incidirá sobre a diferença entre o valor dos bens agora adquiridos e o valor por que anteriormente o imposto foi liquidado.

2. Para efeitos dos números anteriores, considera-se, designadamente, valor constante do acto ou do contrato, isolada ou cumulativamente:

a) A importância em dinheiro paga a título de preço pelo adquirente;

b) O valor actual das rendas vitalícias;

c) O valor das rendas perpétuas;

d) O valor da prestação temporária no caso do direito de superfície;

e) A importância de rendas que o adquirente tiver pago adiantadamente, enquanto arrendatário, e que não sejam abatidas ao preço;

f) A importância das rendas acordadas, no caso da alínea m) do n.º 2 do artigo 2.º;

g) Em geral, quaisquer encargos a que o comprador ficar legal ou contratualmente obrigado.

Artigo 11.º

Valor representado em moeda estrangeira

1. Sempre que os elementos necessários à determinação do valor tributável sejam expressos em moeda diferente da moeda nacional, as taxas de câmbio a utilizar são as taxas médias de venda, publicadas pelo Banco Central de São Tomé e Príncipe, na data da constituição da obrigação tributária.

3. Não existindo câmbio na data referida no número anterior, aplicar-se-á o da última cotação anterior a essa data.

CAPÍTULO IV

Taxas

Artigo 12.º

Taxas

1. A taxa da sisa é de 8% e aplica-se sobre o valor determinado nos termos do Capítulo III.

2. A taxa é de 15% sempre que o adquirente ou os sócios do adquirente tenham a residência em território sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável, nos termos definidos nos Códigos dos Impostos sobre o Rendimento das Pessoas Singulares e Colectivas. Nestes casos não se aplica nenhuma isenção.

Artigo 13.º

Aplicação temporal das taxas e do valor a considerar na liquidação

O imposto será liquidado pelas taxas em vigor ao tempo da transmissão dos bens.

CAPÍTULO V

Liquidação

Artigo 14.º

Iniciativa da liquidação

1. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, a liquidação da sisa é de iniciativa dos sujeitos passivos, para cujo efeito devem apresentar uma declaração de modelo oficial, devidamente preenchida.

2. A liquidação é promovida oficiosamente pela Direcção dos Impostos nos casos previstos no artigo 16.º números 3 e 4 e sempre que os sujeitos passivos não tomem a iniciativa de o fazer dentro dos prazos legais, bem como quando houver lugar a qualquer liquidação adicional, sem prejuízo dos juros compensatórios a que haja lugar e da penalidade que ao caso couber.

3. Os sujeitos passivos isentos ao abrigo dos artigos 5.º e 6.º devem apresentar uma declaração de isenção de modelo oficial devidamente preenchida invocando e demonstrando, segundo os requisitos exigidos por este diploma, o regime de isenção.

Artigo 15.º

Conteúdo da declaração

1. Para efeitos da liquidação, deve o sujeito passivo fornecer os seguintes elementos:

- a) A identificação do sujeito passivo e do transmitente do bem;
- b) A identificação do imóvel e do valor de transmissão;
- c) A forma de transmissão, juntando cópia do respectivo documento nos casos previstos nas suas alíneas d) e e) do número 2 do artigo 2.º;
- d) Os demais esclarecimentos indispensáveis à exacta liquidação do imposto ou reconhecimento da isenção dos artigos 5.º e 6.º;
- e) O montante de imposto sobre as mais-valias devidas pelo transmitente do imóvel, a reter na fonte e a entregar ao Estado.

2. Nos contratos de permuta de bens presentes por bens futuros em que estes já se encontrem determinados com base em projecto de construção aprovado, deve o sujeito passivo juntar à declaração referida no artigo anterior cópia da planta de arquitectura devidamente autenticada.

3. Quando se tratar de alienação de heranças ou de quinhões hereditários, devem declarar-se todos os bens imóveis e indicar-se a quota-parte que o alienante tem na herança.

4. Em caso de transmissão parcial de bens imóveis inscritos em matrizes prediais, devem declarar-se as parcelas compreendidas na respectiva fracção do prédio.

Artigo 16.º

Competência para a liquidação

1. A sisa é liquidada pela Direcção dos Impostos, com base na declaração do sujeito passivo r; ou oficiosamente, considerando-se, para todos os efeitos legais, o acto tributário praticado na área da localização dos bens. 2. Para efeitos de liquidação da sisa, pode a declaração referida no n.º 1 do artigo 14.º ser apresentada em qualquer serviço da administração tributária.

3. Nas alienações de herança ou de quinhão hereditário, bem como no caso de transmissões por partilha judicial ou extrajudicial, a liquidação da sisa é sempre promovida pelo serviço competente para a liquidação do imposto sobre sucessões e doações.

4. Sempre que o sujeito passivo não promova a liquidação da sisa nos prazos legais, bem como nos casos previstos no número anterior, se não houver lugar a liquidação sobre sucessões e doações, a liquidação da sisa é promovida pela Direcção dos Impostos.

5. Quando a parte contratual adquirente do bem imóvel esteja isenta ao abrigo dos artigos 5.º e 6.º, e mesmo perante as transmissões e as situações referidas nos números 2 e 3 do artigo seguinte, ela está obrigada ao preenchimento e entrega das declarações de 1 liquidação de imposto, no mesmo local e no mesmo prazo que os sujeitos passivos não isentos.

Artigo 17.º

Momento da liquidação

1. A liquidação da sisa e das correspondentes mais-valias precede o acto ou facto translativo dos bens, ainda que a transmissão esteja subordinada a condição suspensiva, haja reserva de propriedade, bem como nos casos de contrato para pessoa a nomear.

2. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, nas transmissões previstas nas alíneas b), c), d), e) e j) do n.º 1 do artigo 2.º, o imposto é liquidado, antes da:

- a) Celebração do contrato-promessa;
- b) Celebração do contrato para pessoa a nomear;
- c) cessão da posição contratual;
- d) Outorga notarial da procuração, ou antes de ser lavrado o instrumento de substabelecimento.

3. Sempre que o contrato definitivo seja celebrado com um dos contraentes previstos nas alíneas b), c), d) e) e j) do n.º 1 do artigo 2.º, que já tenha pago parte ou a totalidade do imposto, só há lugar a liquidação adicional quando o valor que competir à transmissão definitiva for superior ao que serviu de base à liquidação anterior.

4. Não se realizando dentro de dois anos o acto ou facto translativo por que se pagou a sisa, fica sem efeito a liquidação.

Artigo 18.º

Liquidações com base em documentos oficiais

Nas transmissões operadas por divisão, partilha, arrematação, venda judicial ou administrativa, adjudicação, transacção ou conciliação, servem de base à liquidação os correspondentes instrumentos legais, acrescidos da declaração do montante de retenção de mais-valias devidas pelo transmitente dos bens.

Artigo 19.º

Direito de preferência

1. Se, por exercício judicial de direito de preferência nos termos da lei civil, houver substituição de adquirentes, só se liquidará imposto ao preferente se o que lhe competir for diverso do liquidado ao preferido, arrecadando-se ou anulando-se a diferença.

2. Se o preferente beneficiar de isenção, procede-se à anulação do imposto liquidado ao preferido, e aos correspondentes averbamentos.

Artigo 20.º

Contratos para pessoa a nomear

1. Nos contratos para pessoa a nomear, o contraente originário, seu representante ou gestor de negócios pode apresentar no serviço que procedeu à liquidação do imposto, para os efeitos previstos na alínea c) do n.º 1 do artigo 2.º, até cinco dias após a celebração do contrato, declaração, por escrito, contendo todos os elementos necessários para a completa identificação do terceiro para quem contratou, ainda que se trate de pessoa colectiva em constituição, desde que seja indicada a sua denominação social ou designação e o nome dos respectivos fundadores ou organizadores.

2. Uma vez feita a declaração, antes ou depois da celebração do contrato, não é possível identificar pessoa diferente.

3. Se vier a ser nomeada a pessoa identificada na declaração, averba-se a sua identidade na declaração para efeitos de liquidação de sisa e procede-se à anulação desta se a pessoa nomeada beneficiar de isenção.

Artigo 21.º

Alienações de quinhão hereditário

1. Nas alienações de quinhão hereditário, quando não se conheça a quota do co-herdeiro alienante, a sisa e a correspondente mais-valia são calculadas sobre o valor constante do contrato em relação aos bens imóveis, devendo proceder-se à correcção da liquidação logo que se determine a quota-parte dos bens respeitantes ao co-herdeiro.

2. A partilha não pode efectuar-se sem que, sendo caso disso, a liquidação esteja corrigida.

Artigo 22.º

Transmissão de fracção de prédio

Se se transmitir parte de prédio ou fracção, a sisa e a correspondente mais-valia são liquidadas sobre o valor constante do acto ou do contrato, procedendo-se seguidamente, sempre que for necessário para se apurar o valor correspondente à parte transmitida, à discriminação do valor patrimonial tributário de todo o prédio ou de toda a parcela, segundo o critério do preço normal de mercado, corrigindo-se a liquidação, sendo caso disso.

Artigo 23.º

Mudança nos possuidores de bens

1. Todas as vezes que ocorra mudança nos possuidores de bens sem que tenha sido paga sisa e entregues as mais-valias retidas ou a reter, são notificados os novos possuidores para apresentarem, dentro de 30 dias, os títulos da sua posse.

2. Concluindo-se desses títulos que se operou transmissão de bens imóveis ou de direitos sobre prédios rústicos a título oneroso, o Director dos Impostos ou o Chefe da Delegação do Príncipe liquida imediatamente a sisa e as mais-valias se lhe competir ou comunicará o facto ao serviço competente, sem prejuízo das sanções que ao caso couberem.

3. Se os novos possuidores não apresentarem os títulos da sua posse, presume-se, salvo prova em contrário, que os bens foram adquiridos a título gratuito, liquidando-se o correspondente imposto sobre sucessões e doações, sem prejuízo dos juros e sanções aplicáveis.

Artigo 24.º

Liquidação adicional

1. A Direcção dos Impostos deve proceder a liquidação adicional, sempre que:

- a) Se verifique a omissão dos prédios sujeitos a tributação, bem como no caso de terem sido praticados ou celebrados actos ou contratos com o objectivo de diminuir a dívida de imposto ou obter outras vantagens fiscais;
- b) Se verifique que nas liquidações se cometeu erro de facto ou de direito, de que resultou prejuízo para o Estado.

2. Não haverá lugar a liquidação adicional se tiverem decorridos cinco anos contados a partir da data da liquidação a corrigir.

3. A liquidação adicional deve ser notificada ao sujeito passivo, a fim de efectuar o pagamento e, sendo caso disso, poder utilizar os meios de defesa aí previstos.

Artigo 25.º

Juros compensatórios

Sempre que, por facto imputável ao sujeito passivo, for retardada a liquidação de imposto. I devido, a este acrescerão juros compensatórios calculados nos termos do artigo 38.º Código Geral Tributário.

Artigo 26.º

I Caducidade da isenção -Pedido de liquidação

1. No caso de ficar sem efeito a isenção, nos termos do artigo 8.º, devem os sujeitos passivos proceder, no prazo de 30 dias, à respectiva liquidação.

2. A liquidação é efectuada em declaração de modelo oficial e deve ser entregue na Direcção dos Impostos.

Artigo 27.º

Caducidade do direito à liquidação

Só pode ser liquidado imposto nos cinco anos seguintes à transmissão ou à data em que a isenção ficou sem efeito.

CAPÍTULO VI

Pagamento

Artigo 28.º

Prazos para pagamento

1. A sisa e as mais-valias retidas devem ser pagas no próprio dia da liquidação ou no 1.º dia útil seguinte, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.

2. Se a transmissão se operar por acto ou contrato celebrado no estrangeiro, o pagamento do imposto deve efectuar-se no prazo de noventa dias posteriores à realização do acto.

3. Se os bens se transmitirem por arrematação e venda judicial ou administrativa, adjudicação, transacção e conciliação, o imposto será pago dentro de trinta dias contados da assinatura do respectivo auto ou da sentença que homologar a transacção.

4. O imposto deve ser pago no prazo de trinta dias a contar da notificação nos casos previstos no artigo 24.º, e do trânsito em julgado da sentença no caso do artigo 19.º.

5. Se caducar qualquer isenção, o imposto deve ser pago no prazo previsto no artigo 26.º.

6. Nas partilhas judiciais e extra judiciais, o imposto deve ser pago nos 30 dias posteriores à notificação.

7. Se a sisa for liquidada conjuntamente com o imposto sobre sucessões e doações, o seu pagamento deve ser feito no prazo de pagamento deste imposto.

Artigo 29.º

Local de pagamento

1. A sisa e as mais-valias retidas são pagas nas tesourarias da Direcção dos Impostos ou em qualquer outro local autorizado nos termos da lei, mediante documento de cobrança de modelo oficial.

2. A prova do pagamento da sisa e das mais-valias retidas é feita mediante a apresentação da declaração referida no artigo 14.º, acompanhada do comprovativo da cobrança.

Artigo 30.º

Consequências do não pagamento

1. Se o imposto não for pago antes do acto ou facto translativo, ou a sua liquidação não for pedida, devendo-o ser, dentro dos prazos fixados para o pagamento no artigo 28.º, considera-se que ela fica sem efeito, cabendo ao Director dos Impostos ou ao Chefe da Delegação do Príncipe promover a sua liquidação oficiosa e notificar o sujeito passivo para pagar no prazo de 30 dias, sem prejuízo dos juros compensatórios e da sanção que ao caso couber.

2. Sendo a liquidação requerida pelo sujeito passivo depois do acto ou facto translativo ou decorridos os prazos previstos no artigo 28.º, e antes de ter lugar a liquidação oficiosa a que se refere o número anterior, o imposto deve ser pago no próprio dia, sem prejuízo dos juros compensatórios e da sanção que ao caso couber.

3. Quando o imposto, depois de liquidado nos termos dos números 1 e 2 deste artigo, não for pago até ao termo dos prazos a que os mesmos números se referem, começarão a contar-se juros de mora e será extraída pelos serviços competentes certidão de dívida para cobrança coerciva.

Artigo 31.º

Privilégios creditórios

1. Sem prejuízo de outros privilégios previstos no Código Geral Tributário e no Código Civil, os créditos por sisa devida ao Estado, inscritos para cobrança, têm privilégio sobre os bens sobre os quais incide a sisa.

2. O privilégio imobiliário referido no número anterior é oponível a terceiros que adquiram o prédio ou um direito real sobre ele, e preferem à consignação de rendimentos, à hipoteca ou ao direito de retenção, ainda que estas garantias sejam anteriores.

Artigo 32.º

Prescrição

A sisa prescreve nos termos do Código Geral Tributário.

CAPÍTULO VII

Fiscalização e obrigações de cooperação

Artigo 33.º

Entidades fiscalizadoras

1. O cumprimento das obrigações impostas por este Código é fiscalizado pela administração tributária.

2. A administração tributária deve verificar os documentos que, nos termos deste Código ou de outras disposições legais, lhes forem enviados por quaisquer entidades, promovendo as liquidações ou reforma das mesmas a que houver lugar, incluindo as motivadas por

reconhecimento indevido de isenções ou quaisquer benefícios fiscais, sem prejuízo da responsabilidade que for de imputar ao autor do acto.

Artigo 34.º

Obrigações de cooperação dos tribunais

1. Os tribunais não podem ordenar entrega de bens imóveis a preferentes sem estes apresentarem documento comprovativo de estar paga, ou não ser devida, diferença de SISA.

2. Os secretários judiciais e os secretários técnicos de justiça remetem igualmente uma participação, em duplicado, dos termos ou documentos de transacção, das liquidações e partilhas de estabelecimentos comerciais ou industriais ou de sociedades, das partilhas e divisões de coisa comum de que façam parte bens imóveis, bem como das sentenças que reconheçam direitos de preferência, que tenham sido concluídos ou lavrados no mês anterior e pelos quais se operaram ou venham a operar transmissões sujeitas a sisa.

Artigo 35.º

Obrigações de cooperação dos notários e de outras entidades

1. Quando for devida sisa e o correspondente imposto sobre as mais-valias, os notários e outros funcionários ou entidades que desempenhem funções notariais não podem lavrar as escrituras, quaisquer outros instrumentos notariais ou documentos particulares que operem transmissões de bens imóveis, nem proceder ao reconhecimento de assinaturas nos contratos previstos na alínea d) e e) do n.º1 do artigo 2.º, sem que lhe seja apresentada a declaração referida no artigo 14.º acompanhada do correspondente comprovativo da cobrança, que arquivarão, disso fazendo menção no documento a que respeitam, sempre que a liquidação deva preceder a transmissão.

2. Caso se alegue extravio, os referidos documentos podem ser substituídos, conforme os casos, por certidão ou fotocópia autenticada, passada pelos serviços emitentes dos documentos originais.

3. Havendo lugar a isenção automática ou dependente de reconhecimento prévio, as entidades referidas no n.º1 devem verificar e averbar a isenção ou exigir o documento comprovativo desse reconhecimento, que arquivarão.

4. Os notários devem enviar mensalmente à Direcção dos Impostos, sempre que possível em suporte informático, os seguintes elementos:

a) Uma relação dos actos ou contratos sujeitos a sisa, ou dele isentos, exarados nos livros de notas no mês antecedente, contendo, relativamente a cada um desses actos, o número, data e importância dos documentos de

cobrança ou os motivos da isenção, nomes dos contratantes, artigos matriciais e respectivas localidades, ou menção dos prédios omissos;

b) Cópia das procurações que confirmam poderes de alienação de bens imóveis em que por renúncia ao direito de revogação ou cláusula de natureza semelhante o representado deixe de poder revogar a procuração, bem como dos respectivos substabelecimentos, referentes ao mês anterior;

c) Cópia das escrituras de divisões de coisa comum e de partilhas de que façam parte bens imóveis.

Artigo 36.º

Actos relativos a bens imóveis sujeitos a registo

Nenhum facto, acto ou negócio jurídico relativo a bens imóveis sujeitos a registo pode ser definitivamente registado sem que se mostre paga a sisa e o imposto sobre as mais-valias que sejam devidas.

Artigo 37.º

Obrigações dos serviços do Ministério dos Negócios Estrangeiros

1. Os serviços competentes do Ministério dos Negócios Estrangeiros não podem legalizar nenhum documento comprovativo de transmissão de bens imóveis ou de direitos sobre prédios rústicos situados em São Tomé e Príncipe, operada no estrangeiro, sem que lhe seja apresentado o documento de cobrança da sisa e das mais-valias, quando devidas, devendo averbar-se no mencionado documento, o número, a data e a tesouraria onde o pagamento foi efectuado.

2. Os serviços referidos no número anterior devem remeter à Direcção dos Impostos, em Janeiro e Julho de cada ano, uma relação referente aos actos ou contratos celebrados no estrangeiro e legalizados no semestre anterior. 3. A relação referida no número anterior deve indicar o tipo de acto ou contrato, a data da legalização, o serviço em que a sisa e o imposto sobre as mais-valias foram liquidados, o número, data e importância do respectivo documento de cobrança, nomes dos outorgantes, artigos matriciais e respectivas localidades, ou menção dos prédios omissos.

Artigo 38.º

Não atendimento de documentos ou títulos respeitantes a transmissões

Salvo disposição de lei em contrário, não podem ser atendidos em juízo, nem perante qualquer autoridade administrativa, nomeadamente, repartições públicas e pessoas colectivas de utilidade pública, os documentos ou títulos respeitantes a transmissões pelas quais se devesse ter pago sisa, sem a prova de que o pagamento foi feito ou de que dele estão isentas.

Artigo 39.º

Entregas de bens por parte dos testamenteiros e cabeças-de-casal

Os testamenteiros e cabeças-de-casal não devem fazer entrega de quaisquer legados ou quinhões de heranças constituídos por bens imóveis sem que a sisa tenha sido paga pelo contribuinte ou contribuintes, ficando solidariamente responsáveis com eles se o fizerem.

CAPÍTULO VIII

Garantias, revisão, reclamações e anulação

Artigo 40.º

Garantias

Sem prejuízo do disposto nos artigos seguintes, os sujeitos passivos podem socorrer-se dos meios de garantia previstos no Código Geral Tributário e no Código de Procedimento e Processo Tributário.

Artigo 41.º

Revisão oficiosa da liquidação

1. O acto de liquidação é objecto de revisão pela entidade que o praticou, por iniciativa sua ou por ordem do superior hierárquico, com fundamento no errado apuramento da situação tributária do sujeito passivo.

2. Se a revisão for a favor da administração tributária, a revisão só pode ocorrer com base em novos elementos não considerados na liquidação.

4. Se a revisão for a favor do sujeito passivo, a revisão tem como fundamento erro imputável aos serviços.

5. Sem prejuízo do disposto no artigo seguinte, a revisão, a que se referem os números anteriores, pode ter lugar dentro do prazo de caducidade.

6. O vício de erro imputável aos serviços compreende os erros materiais e formais, incluindo os aritméticos.

7. O regime previsto neste artigo aplica-se às liquidações efectuadas pelos sujeitos passivos.

Artigo 42.º

Legitimidade para reclamar ou impugnar

1. Os sujeitos passivos e as pessoas solidária ou subsidiariamente responsáveis pelo pagamento do imposto podem reclamar contra a respectiva liquidação, ou impugná-la, com os fundamentos e nos termos estabelecidos no Código Geral Tributário e no Código de Procedimento e Processo Tributário.

2. Quando se invocar, como prova de um dos fundamentos alegados, documento ou sentença

superveniente, os prazos contam-se desde a data em que se tomar possível obter o documento ou do trânsito em julgado da sentença.

Artigo 43.º

Anulação por acto ou facto que não se realizou

1. A anulação da liquidação de imposto pago por acto ou facto translativo, que não chegou a concretizar-se, pode ser pedida até ao limite de um ano após o termo do prazo de validade previsto no n.º 4 do artigo 17.º, em processo de reclamação ou de impugnação judicial.

3. Quando tiver havido tradição dos bens para o reclamante ou impugnante ou este os tiver usufruído, o imposto será anulado em importância equivalente ao produto da sua oitava parte pelo número de anos completos que faltarem para oito, de acordo com a data em que o mesmo abandonou a posse.

Artigo 44.º

Anulação proporcional

1. Se antes de decorridos oito anos sobre a transmissão, vier a verificar-se a condição resolutiva ou se der a resolução do contrato, pode obter-se, por meio de reclamação ou de impugnação judicial, a anulação proporcional da sisa.

2. Os prazos para deduzir a reclamação ou a impugnação com tais fundamentos contam-se a partir da ocorrência do facto.

3. O imposto é anulado em importância equivalente ao produto da sua oitava parte pelo número de anos completos que faltarem para oito.

Artigo 45.º

Reembolso do imposto

1. Anulada a liquidação, quer oficiosamente, quer por decisão da entidade administrativa ou do tribunal competente, com trânsito em julgado, efectua-se o respectivo reembolso.

2. Não há lugar a reembolso sempre que o montante de imposto a reembolsar seja inferior a 1/12 do valor mensal do salário mínimo nacional.

3. São devidos juros indemnizatórios, nos termos do Código Geral Tributário.

CAPÍTULO IX

Disposição final

Artigo 46.º

Direito de preferência de organismos públicos

1. Se, por simulação do preço, o imposto tiver sido liquidado por valor inferior ao devido, o Estado, as autarquias e demais pessoas colectivas de direito público, representados pelo Ministério Público, poderão preferir na venda, pelo preço declarado, desde que assim o requeiram perante os tribunais comuns e provem que o valor por que a sisa deveria ter sido liquidada excede em 30%, pelo menos, o valor sobre que incidiu.

2. A acção deve ser proposta em nome do organismo que primeiro se dirigir ao agente do Ministério Público junto do tribunal competente, e dentro do prazo de seis meses a contar da data do acto ou contrato, quando a liquidação do imposto tiver precedido a transmissão, ou da data da liquidação, no caso contrário.

3. O Ministério Público deve requisitar ao serviço que liquidou o imposto os elementos de que ele já disponha ou possa obter para comprovar os factos alegados pelo autor.

4. Os bens são entregues ao preferente mediante depósito do preço inexactamente indicado ou simulado e do imposto liquidado ao preferido.

4. Com vista a permitir o exercício do direito de preferência das autarquias previsto no presente artigo, os notários devem remeter às câmaras distritais da área do imóvel ou ao Governo Regional do Príncipe, até ao dia 15 de cada mês, cópias das escrituras lavradas no mês anterior.



DIÁRIO DA REPÚBLICA

AVISO

A correspondência respeitante à publicação de documento no *Diário da República*, a sua assinatura ou falta de remessa, deve ser dirigida ao Centro de Informática e Reprografia do Ministério da Justiça e Assuntos Parlamentares – Telefone: 225693 - Caixa Postal n.º 901 – E-mail: cir@cstome.net São Tomé e Príncipe - S.Tomé.