



Nota justificativa

Imposto do selo sobre a aquisição de mais do que um bem imóvel destinado a habitação

(Proposta de lei)

O Governo da Região Administrativa Especial de Macau, doravante designada por RAEM, tem vindo a envidar esforços para aumentar a disponibilização de terrenos e a oferta de habitação mediante várias medidas de médio e longo prazo, bem como está a acompanhar atentamente a variação do mercado imobiliário, tendo sido tomadas medidas de gestão da procura, tais como o imposto do selo especial, o imposto de selo adicional, a limitação das percentagens de hipoteca de imóveis, etc., visando combater a especulação de curto prazo e restringir a procura resultante dos investimentos por parte de não residentes, contribuindo para um desenvolvimento saudável no mercado imobiliário a longo prazo. Contudo, tendo em conta que a oferta de habitação em Macau ainda se encontra sob efeito de alguma pressão, verifica-se que a procura de habitação recentemente recuperou após um breve arrefecimento.

Conforme os dados da Direcção dos Serviços de Estatística e Censos, doravante designada por DSEC, constata-se que o índice de preços da habitação gerais aumentou de 203,3 no primeiro trimestre de 2016, para 256,3 no terceiro trimestre de 2017, significando um acréscimo de 26%, e segundo os dados estatísticos relativos aos imóveis transaccionados, divulgados mensalmente pela Direcção dos Serviços de Finanças, doravante designada por DSF, verifica-se que mais de 95% dos adquirentes que compram mais do que um bem imóvel destinado à habitação (doravante designados por bens imóveis) ou direito sobre bem imóvel, são os residentes de Macau. Até ao terceiro trimestre de 2017, os dados detidos pela DSEC relativamente aos índices de preços da habitação gerais são os seguintes:



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

Anual e trimestral	Macau inteira	Península de Macau	Coloane e Taipa
1.º trimestre de 2016	203,3	208,3	180,9
2.º trimestre de 2016	217,3	222,0	196,3
3.º trimestre de 2016	223,4	224,0	220,8
4.º trimestre de 2016	233,1	233,7	230,1
1.º trimestre de 2017	244,0	245,0	239,5
2.º trimestre de 2017	253,0	253,7	249,9
3.º trimestre de 2017	256,3	257,1	252,7

Conforme a variação verificada no mercado imobiliário, o Governo da RAEM tem tomado várias medidas destinadas a estabilizar os preços da habitação, os impostos actualmente cobrados em relação à transmissão de imóveis são:

1. Imposto do selo sobre transmissões de bens (devido pelo adquirente)

Valor de transacção ou estimado dos imóveis destinados à habitação, comércio, escritório, lugares de estacionamento ou outros (em patacas)	Taxa (calculada conforme o valor de transacção ou estimado)
Igual ou inferior a 2 000 000 patacas	1%
2 000 001 a 4 000 000 patacas	2%
Mais de 4 000 000 patacas	3%

2. Imposto do selo adicional (devido pelo adquirente que seja pessoa colectiva, empresário comercial, pessoa singular, ou não residente)

Valor de transacção ou estimado dos imóveis destinados à habitação (em patacas)	Taxa (calculada conforme o valor de transacção ou estimado)
Independentemente do seu valor	10 %



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

3. Imposto do selo especial (devido pelo transmitente)

Período em que opera a transmissão dos imóveis destinados à habitação, comércio, escritório ou lugares de estacionamento após a sua aquisição	Taxa (calculada conforme o valor de transacção ou estimado)
Dentro do primeiro ano após a aquisição	20 %
Dentro do segundo ano após a aquisição	10 %

Tendo em conta que deve ser promovido, de forma constante, o desenvolvimento saudável a longo prazo do mercado imobiliário, o Governo da RAEM considera necessário tomar mais medidas de gestão da procura, com vista a estabilizar o mercado imobiliário e, em simultâneo, oferecer mais oportunidades aos indivíduos que pretendam adquirir o seu primeiro bem imóvel. Face ao exposto, na presente proposta de lei, propõe-se que, para além dos impostos actualmente devidos, se proceda à cobrança adicional do imposto do selo sobre a aquisição de mais do que um bem imóvel destinado a habitação, doravante designado por imposto do selo sobre a aquisição, aos adquirentes (independentemente de serem pessoas singulares ou colectivas) que adquiram mais do que um bem imóvel ou direito sobre bem imóvel destinado a habitação.

As taxas do imposto do selo sobre a aquisição são as seguintes:

- 1) De 5% sobre a matéria colectável, prevista no capítulo XVII do Regulamento do Imposto do Selo, quando o bem imóvel ou direito sobre bem imóvel adquirido seja o segundo bem imóvel ou direitos sobre bens imóvel dos adquirentes;
- 2) De 10% sobre a matéria colectável, prevista no capítulo XVII do Regulamento do Imposto do Selo, quando o bem imóvel ou direito sobre bem imóvel seja o terceiro ou mais bens imóveis dos adquirentes.

Tendo em conta o dever de coabitação que o casal deve ter, a prevenção da fuga à responsabilidade de pagamento do imposto por parte do casal através do regime patrimonial, bem como a existência de diferenças entre os regimes de bens do casamento em vários lugares e a sua viabilidade na prática, na proposta propõe-se que,



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

caso um dos elementos do casal possua um bem imóvel ou direito sobre bem imóvel, considera-se que também a outra parte exerce a posse sobre aquele bem imóvel ou direito sobre bem imóvel.

Além disso, para cuidar das necessidades das pessoas que substituem as suas casas por outras, na presente proposta de lei propõe-se que caso os adquirentes adquiram apenas um bem imóvel não possuindo inicialmente mais do que um bem imóvel, possam requerer, no prazo de 90 dias a contar da data do registo de transmissão, a restituição do imposto do selo sobre a aquisição que tiverem pago, desde que, após o pagamento do imposto do selo sobre a aquisição com a aplicação da taxa de 5%, seja efectuada a transmissão desse bem imóvel ou direito sobre bem imóvel inicialmente possuído no prazo de um ano a contar da data dos documentos, papéis ou actos destinados à aquisição de mais do que um bem imóvel ou direito sobre bem imóvel, e que seja feito o registo da respectiva transmissão.

Por outro lado, considerando que é frequente a actual situação da aquisição em compropriedade de bens imóveis ou direitos sobre bens imóveis entre familiares, na proposta de lei, é proposto que quando entre os co-adquirentes que paguem o imposto do selo sobre a aquisição com a aplicação da taxa de 5% existam relações de matrimónio, parentes ou afins na linha recta e o número de bens imóveis ou direitos sobre bens imóveis possuídos inicialmente por cada um dos co-adquirentes não seja superior a um, podem, ainda, requerer a restituição do imposto do selo sobre a aquisição que tiverem pago, desde que seja efectuada a transmissão de qualquer bem imóvel inicialmente possuído no prazo acima referido e que seja feito o registo da respectiva transmissão.

Para mais bem demonstrar a intenção legislativa da presente proposta de lei, relativamente às disposições sobre o âmbito de aplicação, taxas e restituição do imposto propostas na presente proposta de lei, explicita-se o seguinte:

1. Âmbito de aplicação

A presente proposta estabelece as diversas situações de aplicação do imposto do selo sobre a aquisição que são respectivamente as seguintes:

- 1) Na aquisição de um único bem imóvel, os adquirentes já possuem outros bens imóveis (subalínea (1) da alínea 3) do artigo 2.º da proposta de lei);



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

- 2) Na aquisição de vários bens imóveis, os adquirentes não possuem ou já possuem quaisquer bens imóveis (subalínea (2) da alínea 3) do artigo 2.º da proposta de lei).

A situação a que se refere a subalínea (1) da alínea 3) do artigo 2.º da presente proposta de lei inclui a aquisição de um único bem imóvel por adquirente que já possui individualmente ou em compropriedade com os outros bens imóveis. É de acrescentar, aqui, que na posse de bens imóveis em compropriedade, quando o bem imóvel adquirido seja o mesmo possuído pelo adquirente em compropriedade com os outros e que se trate do único bem imóvel do adquirente, uma vez que o respectivo bem imóvel não constitui a posse de outros bens imóveis pelo adquirente, o mesmo não é abrangido pelo âmbito de aplicação do imposto do selo sobre a aquisição, pelo que não está sujeito ao pagamento do respectivo imposto. Por exemplo: o senhor A e o senhor B são proprietários de um bem imóvel, e o senhor A não possui outros bens imóveis. Agora se o senhor B ceder a sua quota daquele bem imóvel ao senhor A, uma vez que esse bem imóvel adquirido não constitui a posse de outros bens imóveis pelo senhor A (é do mesmo bem imóvel), o senhor A não está sujeito ao pagamento do imposto do selo sobre a aquisição.

A situação a que se refere a subalínea (2) da alínea 3) do artigo 2.º da presente proposta de lei abrange a aquisição de vários bens imóveis por um adquirente que já possui individualmente bens imóveis, ou que já possui bens imóveis em compropriedade com os outros ou que não possui quaisquer bens imóveis.

Por exemplo: o senhor A não possui qualquer bem imóvel, e agora adquire três bens imóveis designados por “X”, “Y” e “Z” através do mesmo contrato. Na declaração prestada junto da DSF, o senhor A é obrigado a declarar, nos termos do n.º 2 do artigo 7.º da proposta de lei, a ordem da aquisição dos três bens imóveis. Caso a ordem declarada pelo senhor A seja os bens imóveis “X”, “Y” e “Z” respectivamente, o senhor A não está sujeito ao pagamento do imposto do selo sobre a aquisição pela aquisição do bem imóvel “X” (dado que o bem imóvel “X” é o primeiro bem imóvel adquirido pelo senhor A), mas sim ao pagamento do imposto do selo sobre a aquisição, pela aquisição dos bens imóveis “Y” e “Z”, sendo-lhes aplicadas as taxas de 5% e 10%, respectivamente.



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

Mais um exemplo: o senhor A e o senhor B são amigos, e possuem em compropriedade os bens imóveis designados por “X”, “Y” e “Z”, dispondo cada um da metade do direito da propriedade dos respectivos bens imóveis. Caso o senhor A adquira a metade do direito da propriedade dos três bens imóveis detida pelo senhor B através do mesmo contrato de compra e venda, dado que a aquisição, ao mesmo tempo, de mais do que um bem imóvel através do mesmo documento pelo senhor A corresponde à situação referida na subalínea (2) da alínea 3) do artigo 2.º da proposta de lei, ele está sujeito ao pagamento do imposto do selo sobre a aquisição nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 3.º. Nesta circunstância, como o senhor A já possui a metade do direito da propriedade dos bens imóveis “X”, “Y” e “Z”, respectivamente, na aquisição de metade do direito da propriedade do bem imóvel “X” detida pelo senhor B, o mesmo deve ser considerado como o seu terceiro bem imóvel porque o senhor A já possui outros dois bens imóveis “Y” e “Z”, estando sujeito ao pagamento do imposto do selo sobre a aquisição com a aplicação da taxa de 10%. Da igual forma, o senhor A está também sujeito ao pagamento do imposto do selo sobre a aquisição com a aplicação da taxa de 10% pela aquisição de metade do direito da propriedade dos bens imóveis “Y” e “Z” detida pelo senhor B.

Na presente proposta de lei é estabelecido ainda que, caso um dos elementos do casal possua qualquer bem imóvel, considera-se a posse daquele bem imóvel também pela outra parte. Por exemplo, o senhor A e a senhora B são um casal e o senhor C é o amigo do senhor A e da senhora B. O senhor A possui um bem imóvel designado por “X”, enquanto a senhora B e o senhor C não possuem bens imóveis. Agora a senhora B e o senhor C adquirem, em compropriedade, um bem imóvel designado por “Y”, ao abrigo do n.º 5 do artigo 3.º da presente proposta de lei “caso uma das partes do casal possua qualquer bem imóvel, considera-se que a outra parte também possui o referido bem imóvel”, pelo que se considera que a senhora B já possui o bem imóvel “X”. Para o efeito, a senhora B e o senhor C estão sujeitos ao pagamento do imposto do selo sobre a aquisição com a aplicação da taxa de 5% pela aquisição em compropriedade do bem imóvel “Y”.

2. Taxas

O artigo 4.º da presente proposta regula as taxas do imposto do selo sobre a aquisição que são de 5% (no caso de aquisição do segundo bem imóvel pelos



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

adquirentes) ou de 10% (no caso de aquisição do terceiro ou mais bens imóveis pelos adquirentes) sobre a matéria colectável prevista no capítulo XVII do Regulamento do Imposto do Selo.

O n.º 3 do artigo 4.º da presente proposta estabelece que quando o número dos adquirentes seja igual ou superior a dois, a taxa aplicável depende do número de bens imóveis ou direitos sobre bens imóveis do adquirente que possua o maior número de bens imóveis ou direitos sobre bens imóveis. Por exemplo: os senhores A, B e C adquirem, em compropriedade, um bem imóvel designado por “W”, no valor de 6 000 000 patacas, enquanto o senhor A não possui nenhum bem imóvel, o senhor B possui um bem imóvel designado por “X”, e o senhor C possui bens imóveis designados por “Y” e “Z”. Dado que o senhor C possui o maior número de bens imóveis, é utilizado o número de bens imóveis (dois) que ele possui para determinar a taxa aplicável do imposto do selo sobre a aquisição (10%), ou seja, os três senhores estão sujeitos ao pagamento do imposto do selo sobre a aquisição, no valor de 600 000 patacas (6 000 000 patacas x 10% = 600 000 patacas), pela aquisição do bem imóvel “W”.

3. Restituição

O n.º 1 do artigo 10.º da presente proposta estipula normas gerais de restituição do imposto, estabelecendo os requisitos a que devem ser cumpridos na restituição e as situações em que seja procedida a restituição. Entre os requisitos se destaca: Desde que os adquirentes adquiram um único bem imóvel, o número total dos bens imóveis de todos os adquirentes não seja superior a um, e tenha sido pago o imposto do selo sobre a aquisição com a aplicação da taxa de 5%, pode ser-lhes restituído o respectivo imposto.

Caso o senhor A possua um bem imóvel designado por “X”, e agora adquira um outro bem imóvel designado por “Y” e venda o bem imóvel “X” inicialmente possuído no prazo de um ano a contar da aquisição do bem imóvel “Y” e efectue o registo, pode requerer, no prazo de 90 dias a contar da data do registo, a restituição do imposto do selo sobre a aquisição que tenha sido pago.



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

Outro exemplo: Os senhores A e B são amigos, e o senhor A possui um bem imóvel designado por “X”, enquanto o senhor B não possui qualquer bem imóvel. Agora eles adquirem, em compropriedade, um outro bem imóvel designado por “Y” e estão sujeitos ao pagamento do imposto do selo sobre a aquisição, sendo aplicada a taxa de 5% pela respectiva aquisição. Caso o senhor A venda o seu bem imóvel “X” inicialmente possuído no prazo de um ano a contar da aquisição do bem imóvel “Y” e efectue o registo, podem requerer, no prazo de 90 dias a contar da data do registo, a restituição do imposto do selo sobre a aquisição que tenha sido pago.

Mais um exemplo: O senhor A possui um bem imóvel designado por “X”, e o senhor B possui um bem imóvel designado por “Y”. Agora, eles adquirem, em compropriedade, um outro bem imóvel designado por “Z”, e estão sujeitos ao pagamento do imposto do selo sobre a aquisição, sendo aplicada a taxa de 5% pela respectiva aquisição. Os senhores A e B vendem os seus bens imóveis “X” e “Y” inicialmente possuídos no prazo de um ano a contar da aquisição do bem imóvel “Z” e efectuam o registo, uma vez que o número total dos bens imóveis inicialmente possuídos pelos senhores A e B é superior a um, não está preenchida a previsão de que o número total não possa ser superior a um, não lhes sendo restituído o imposto do selo sobre a aquisição que tenha sido pago.

Por fim, quando entre os adquirentes existam relações de matrimónio, parentes ou afins na linha recta, e que os mesmos estejam sujeitos ao pagamento do imposto do selo sobre a aquisição com a aplicação da taxa de 5% pela aquisição, desde que o número de bens imóveis que cada um possui não seja superior a um, pode ser restituído o imposto. Por exemplo: o senhor A e a senhora B são um casal, possuindo, em compropriedade, um bem imóvel designado por “X”. O senhor C é o pai do senhor A e possui um bem imóvel designado por “Y”. Agora, eles, as três pessoas, adquirem, em compropriedade, um bem imóvel designado por “Z”, e estão sujeitos ao pagamento do imposto do selo sobre a aquisição com a aplicação da taxa de 5% pela aquisição. As três pessoas vendem os bens imóveis “X” ou “Y” inicialmente possuídos no prazo de um ano a contar da aquisição do bem imóvel “Z” e efectuam o registo, uma vez que entre eles existam relações de matrimónio, parentes ou afins na linha recta, eles preenchem os requisitos da restituição, podendo, por isso, requerer, no prazo de 90 dias a contar da data do registo, a restituição do imposto do selo sobre a aquisição que tenha sido pago.