



Orientação Genérica n.º 1/IMPIC/2021

Comunicação de transações imobiliárias e contratos de arrendamento celebrados

Procedimentos Transitórios

Na sequência da publicação em Diário da República, 2ª série, n.º 127, de 2 de julho de 2021, do Regulamento n.º 603/2021, do IMPIC, I.P., de 08.06.2021, que regulamenta um conjunto de normas respeitantes à prevenção e combate do branqueamento de capitais e do financiamento do terrorismo constantes da Lei n.º 83/2017, de 18 de agosto, na versão que lhe foi dada pela Lei n.º 58/2020, de 31 de agosto, entende o IMPIC, I.P. ser necessário esclarecer os agentes e entidades atuantes no mercado imobiliário sobre os procedimentos de comunicação de transações imobiliárias e contratos de arrendamento celebrados.

A Lei n.º 58/2020, de 31.08, veio alterar de forma substancial a Lei nº 83/2017, de 18.08 (regime da prevenção e combate do branqueamento de capitais e do financiamento do terrorismo), a qual prevê um conjunto vasto de deveres aplicáveis às entidades que exercem atividades imobiliárias – incluindo o dever da comunicação de um conjunto de elementos sobre quaisquer transações imobiliárias e contratos de arrendamento em que intervenham.

Determinava o art. 46º, nº 1, al. b), da Lei nº 83/2017, de 18.08 (e no seguimento de legislação anterior), que as entidades obrigadas estão sujeitas ao dever comunicar ao IMPIC, I. P., os elementos sobre cada transação imobiliária e contrato de arrendamento efetuados, sendo tais comunicações efetuadas, através de transmissão eletrónica de dados com autenticação eletrónica através de certificado digital qualificado.

Para efeitos de aplicação da referida Lei nº 83/2017, de 18.08, o IMPIC, I.P., deliberou manter transitoriamente a aplicação dos termos do Regulamento n.º 282/2011, do INCI, I.P., de 06.05.2011, vindo a emitir uma nova ordenação nesta matéria através do Regulamento n.º 276/2019, do IMPIC, I.P., de 26.03.2019, regulamentando a comunicação de transações imobiliárias e contratos de arrendamento, em base semestral, prevendo que as ditas transações e contratos ocorridos no primeiro semestre do ano deveriam ser comunicados até 31 de agosto do ano em curso, e que os ocorridos no 2º semestre deveriam ser comunicados até 28 de fevereiro do ano seguinte.

Com a publicação da Lei n.º 58/2020, de 31.08, o art. 46º, nº 1, al. b), da Lei nº 83/2017, de 18.08 foi objeto de alteração, passando a determinar-se que os deveres de comunicação de elementos sobre cada transação imobiliária e contrato de arrendamento efetuados, em que intervenham as entidades obrigadas que exerçam atividades imobiliárias **serão cumpridos numa base trimestral.**

Após a publicação da Lei n.º 58/2020, de 31.08 os prazos aplicáveis à comunicação de transações foram, com carácter transitório, mantidos em base semestral por força da Circular Informativa n.º 02/IMPIC/2020 (na sua versão corrigida), em que se dispõe que “no que respeita aos deveres de comunicação da data do início de atividade e dos elementos de todas as transações imobiliárias efetuadas e dos contratos de arrendamento celebrados, previstos no artigo 46º da Lei n.º 83/2017, de 18 de agosto, as entidades obrigadas deverão continuar, numa periodicidade semestral, a utilizar os procedimentos e mecanismos constantes dos artigos 14º a 20º do Regulamento do IMPIC, I.P. n.º 276/2019 de 26 de março”.

Com a publicação do Regulamento n.º 603/2021, de 02 de julho cessou o regime transitório para a efetivação da comunicação das transações imobiliárias em base semestral, que se mantinha desde a Deliberação n.º 988/2017 publicada no Diário da República, 2.ª série — N.º 216 — 9 de novembro de 2017.

O novo Regulamento consagra agora o regime de comunicação em base trimestral das referidas comunicações, as quais devem ser efetuadas imediatamente após a sua celebração, até ao final do trimestre seguinte àquele em que foram efetuadas.

Importa, assim, por forma a evitar situações de aplicação retroativa da norma, informar as entidades obrigadas que:

- a) As transações imobiliárias **efetuadas no 3º trimestre de 2021**, entre 01.07.2021 e 30.09.2021 (tendo o Regulamento n.º 603/2021 entrado em vigor estando em curso já o 2º semestre, no quadro regulatório então aplicável) poderão ser comunicadas **até 28.02.2022**, sendo integralmente aplicável ao prazo para a realização dessa comunicação o regime que se encontrava previsto no Regulamento n.º 276/2019, em vigor no início do semestre (período-padrão aplicável no Regulamento n.º 276/2019).
- b) As transações imobiliárias **efetuadas no 4º trimestre de 2021**, entre 01.10.2021 e 31.12.2021 (tratando-se de um período de tempo já totalmente compreendido no quadro regulatório definido no Regulamento n.º 603/2021) poderão ser comunicadas **até 31.03.2022**, prazo previsto no art. 20º, n.º 1, al. d), do Regulamento n.º 603/2021.

Informa-se ainda que que o cumprimento do dever de comunicação das transações imobiliárias, encontrando-se sujeito aos prazos limite previstos no Regulamento n.º 603/2021, continua a poder ser assegurado pelas entidades obrigadas de forma antecipada, assim que disponham dos elementos relevantes sobre a transação e sem esgotar necessariamente os prazos previstos no Regulamento n.º 603/2021.