

TRANSACÇÕES DE PRÉDIOS PARA REVENDA – ISENÇÃO DE IMT

Recentemente, a Administração Fiscal pronunciou-se – através de Fichas Doutrinárias – sobre questões que há muito suscitavam dúvidas aos players do mercado imobiliário no que respeita ao regime da isenção do Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (“IMT”) aplicável às transacções de imóveis para revenda (art. 7º do Código do IMT).

Não obstante a posição sustentada pela Administração Fiscal se enquadrar no âmbito de pedidos de Informação Vinculativa e, conseqüentemente, consubstanciar um juízo efectuado no âmbito de um caso concreto e, nesta medida, vinculativo apenas nessa sede, o facto é que o entendimento agora postulado pela Administração Fiscal vem, de alguma forma, reiterar as orientações que já vinham sendo prosseguidas por grande parte dos promotores imobiliários.

De facto, uma das questões mais debatidas até esta data consistia em determinar se a isenção de IMT se aplicaria ao caso de **revenda de novas construções, erigidas em imóvel previamente adquirido e posteriormente demolido pela adquirente.**

Outra matéria controvertida prendia-se com a dúvida sobre se a isenção prevista no artigo 7º do Código do IMT se aplicaria ao caso de **imóveis que, após a aquisição, fossem submetidos ao regime da propriedade horizontal** sem que tivesse sido efectuada qualquer alteração na sua configuração ou no fim a que se destinavam.

Ora, o Código de IMT estabelece que para que determinada transacção seja isenta deste imposto: (i) o prédio deve destinar-se a revenda; (ii) antes da aquisição deve ser apresentada a declaração comprovativa do exercício da actividade de revenda de imóveis pela sociedade adquirente; (iii) no ano anterior tem de ter existido o exercício normal da actividade de revenda pela mesma sociedade; (iv) os prédios adquiridos têm de ser revendidos no prazo de 3 anos (sob pena de caducidade do benefício); e (v) os prédios embora revendidos no prazo legal, não sejam revendidos, novamente, para revenda.

Assim, aparentemente, a isenção de IMT seria aplicável aos casos concretos supra mencionados, uma vez que se

Outra matéria controvertida prendia-se com a dúvida sobre se a isenção prevista no artigo 7º do Código do IMT se aplicaria ao caso de **imóveis que, após a aquisição, fossem submetidos ao regime da propriedade horizontal** sem que tivesse sido efectuada qualquer alteração na sua configuração ou no fim a que se destinavam.

“Sociedade de Advogados Portuguesa do Ano”

Chambers Europe Excellence 2009, IFLR Awards 2006, 2008, 2010, 2011 & Who’s Who legal Awards 2006, 2008, 2009, 2010

“Melhor Sociedade de Advocacia de negócios da Europa do Sul”

ACQ Finance Magazine, 2009

“Melhor Sociedade de Advogados no Serviço ao Cliente”

Clients Choice Award - International Law Office, 2008, 2010

“Melhor Departamento Fiscal do Ano”

International Tax Review - Tax Awards 2006, 2008

Prémio Mind Leaders Awards™

Human Resources Suppliers 2007

Por fim, cumpre referir que a Administração Fiscal também se pronunciou – mais uma vez na sequência de um pedido de Informação Vinculativa – sobre se a isenção de IMT se aplicará também aos imóveis que, na altura da aquisição, se encontrem arrendados a terceiros.

cumpririam todos os requisitos acima mencionados. No entanto, o Código do IMT também refere que a isenção deixa de aplicar-se quando for conferido ao imóvel um destino distinto daquele que este tinha à data da aquisição. Ora, esta última disposição do Código deixa em aberto a interpretação do que pode considerar-se um “destino diferente”.

Vejamos, então, como as Fichas Doutrinárias ajudaram a clarificar as dúvidas que persistiam sobre estes temas:

- a) Relativamente a imóveis adquiridos para demolição e subsequente reconstrução (para posterior revenda das novas fracções), a Administração Fiscal veio esclarecer que não haverá lugar a isenção de IMT uma vez que tal demolição implica conferir ao imóvel um destino distinto daquele que existia à data da aquisição;
- b) No que respeita a imóveis que, após a aquisição, sejam submetidos ao regime da propriedade horizontal, a Administração Fiscal esclareceu que a submissão ao regime da propriedade horizontal de um prédio adquirido com isenção de IMT não implica, por si só, a caducidade deste benefício, excepto se tal implicar a alteração da estrutura do prédio ou a sua

divisão interna. Adicionalmente, clarifica que, no caso de ocorrer a caducidade da isenção, nomeadamente por existirem fracções autónomas que não sejam revendidas dentro do prazo de 3 anos, “a taxa e o valor a considerar na liquidação serão os vigentes à data da liquidação”, ou seja à data a que se reporta a caducidade da isenção.

Por fim, cumpre referir que a Administração Fiscal também se pronunciou – mais uma vez na sequência de um pedido de Informação Vinculativa – sobre se a isenção de IMT se aplicará também aos imóveis que, na altura da aquisição, se encontrem arrendados a terceiros.

Relativamente a esta questão, a Administração Fiscal considera determinante o modo de contabilização da respectiva aquisição como indício clarificador do fim a que se destinam os imóveis adquiridos. Assim, desde que a sociedade imobiliária, ao adquirir um determinado imóvel, registre contabilisticamente a sua aquisição em Inventários, e não em Investimentos (o que revelaria, neste último caso, uma utilização diversa da revenda), poderá beneficiar da isenção de IMT, não constituindo o facto de este estar arrendado a terceiros um impeditivo para tal.

A presente Nota Informativa destina-se a ser distribuída entre Clientes e Colegas e a informação nela contida é prestada de forma geral e abstracta, não devendo servir de base para qualquer tomada de decisão sem assistência profissional qualificada e dirigida ao caso concreto. O conteúdo desta Nota Informativa não pode ser reproduzido, no seu todo ou em parte, sem a expressa autorização do editor. Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre este assunto contacte **Sofia Gomes da Costa** (sofia.gomesdacosta@plmj.pt) ou **Francisco Lino Dias** (francisco.linodias@plmj.pt).
