

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma:	Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (CIMT)
Artigo:	7.º
Assunto:	Instalação de empreendimento turístico em prédio rústico adquirido para revenda
Processo:	2018001889 - IVE n.º 14876, com despacho concordante de 05.02.2019, da Diretora de Serviços da DSIMT, por subdelegação da Subdiretora-Geral da Área de Gestão Tributária – Património
Conteúdo:	Nos termos do artigo 68.º da Lei Geral Tributária (LGT) a Requerente apresentou pedido de informação vinculativa pretendendo ver confirmado o seguinte entendimento: a transformação de um prédio rústico em urbano não faz caducar a isenção de IMT reconhecida no momento da aquisição, desde que a posterior revenda se mantenha como destino do prédio.

I - SÍNTESE DOS FACTOS

1. A Requerente, sociedade por quotas, coletada para o exercício da atividade de compra e venda de bens imobiliários, adquiriu em 2017, um prédio rústico.
2. Atento o seu objeto social e por terem sido considerados verificados os pressupostos exigíveis para o reconhecimento da isenção na compra de imóvel para revenda beneficiou da isenção de IMT prevista no artigo 7.º do CIMT, no momento da aquisição.
3. Precedendo a aquisição, solicitou junto da entidade competente, um parecer acerca da viabilidade de realização de uma operação urbanística com instalação de um empreendimento turístico, a realizar no referido imóvel, o qual mereceu decisão favorável por parte daquela entidade.
4. O empreendimento turístico a instalar no prédio rústico, compreende a construção de vários edifícios, compreendendo os serviços comuns do empreendimento e unidades de alojamento, contando ainda com lugares de estacionamento.
5. A Requerente pretende transformar o prédio rústico, em urbano em regime de propriedade horizontal, afetando-o a serviços através da instalação de um empreendimento turístico, que funcionará como hotel rural e unidades de alojamento local, e revendê-lo no prazo de 3 anos.
6. O prédio adquirido integra o ativo permutável da Requerente.

II – APRECIACÃO

A isenção constante do artigo 7.º, visando a atividade de compra e venda de imóveis, está dependente da verificação de determinados pressupostos, a saber:

- Que o prédio adquirido se destine a revenda;
- Que antes da aquisição tenha sido apresentada a declaração prevista no artigo 112.º do CIRS e 117.º do CIRC;
- Que em relação ao ano anterior tenha havido o exercício normal e habitual da referida atividade;

- Que os prédios sejam revendidos no prazo de três anos;
- Que os prédios embora revendidos no prazo legal, o não sejam novamente para revenda.

Atenta a factualidade apresentada, a análise a efetuar tendo em vista a resposta a providenciar à questão concreta suscitada no pedido, cumpre verificar:

1. Se a transformação de um artigo rústico em urbano, determina a caducidade da isenção;
2. Se é suficiente que a intenção de revenda, se mantenha deste o momento da aquisição até à sua alienação.
3. Que modificações no prédio adquirido se revelam admissíveis, não motivando a caducidade daquele benefício por não configurarem um destino diferente do da revenda.

Tem sido entendimento da AT, que a ocorrência ou realização de determinado tipo de procedimentos legais sobre prédios rústicos como sejam operações de loteamento, não determina só por si a caducidade da isenção concedida na aquisição de prédios para revenda, por não configurar destino diferente do da revenda.

Efetivamente, o ponto 2 do Ofício Circular D-2/91, de 17/06, reportando-se então à SISA e ao CIMSISD, estabelecia na alínea a) que o loteamento de prédio rústico, adquirido com isenção de sisa nos termos do art.º 11.º n.º 3, com a sua posterior venda por lotes, não conduzia à perda da referida isenção, por não configurar o destino diferente do da revenda, referido no art.º 16.º, n.º 1, entendimento igualmente aplicável em sede de IMT.

Todavia, a instalação do empreendimento turístico pretendida pela Requerente pressupõe a realização de obras de construção de vários edifícios no prédio rústico onde serão instaladas as unidades de alojamento bem como os serviços comuns ao empreendimento.

Aqui chegados, e para efeitos do disposto no n.º 5, do artigo 11.º do CIMT, cumpre aferir se o prédio rústico adquirido para revenda, isto é, adquirido com a finalidade imediata de ser novamente transmitido através de negócio oneroso qualificável como venda, se mantém o mesmo após a instalação do empreendimento turístico.

Para que se possa falar de revenda, é condição necessária que o bem a vender, no prazo de três anos contado da aquisição, seja o mesmo que foi adquirido. O que não implica que tenha que ser revendido no preciso estado em que foi adquirido. O que tem de ser assegurado é que não se verifica uma alteração substancial do bem adquirido para revenda. (Acórdão uniformizador do STA, de 17-09-2014, no proc. 01626/13)

No que respeita ao estado do prédio adquirido, a instalação do empreendimento turístico em apreço, ao pressupor a construção de diversos edifícios e infraestruturas imprescindíveis ao desenvolvimento da atividade de prestação de serviços de hotelaria e alojamento local, não implica somente a sua transformação em prédio urbano, motivando igualmente alterações substanciais e visíveis nas suas características.

Efetivamente, o bem que vai ser objeto de transmissão, compreendendo os edifícios e as infraestruturas envolventes não é o mesmo que foi adquirido, não se afigurando a transmissão dessa nova realidade subsumível ao conceito de revenda.

A finalidade imediata não é a de revenda, mas sim a de instalação de um empreendimento turístico no prédio adquirido, ainda que com o objetivo da sua posterior transmissão.

III – CONCLUSÃO

Considerando a análise anterior, conclui-se que a instalação do empreendimento turístico no prédio rústico, opera a caducidade do benefício da isenção de IMT de que usufruiu no momento da aquisição.