

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (CIMT); Código do Notariado (CN); Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23-10, *com as alterações introduzidas pelos Decretos-Leis n.º 32/2012, de 14-08, Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9-9, e pelo Decreto-Lei n.º 88/2017, de 27-07*; Decreto-Lei n.º 555/99, de 16-12

Artigo: 7.º; n.º 5 do artigo 11.º, ambos do CIMT; artigo 64.º do CN; artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23-10; artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16-12

Assunto: Conceito de destino diferente; isenção de IMT pela aquisição de bens imóveis para reabilitação e revenda; revenda – obrigatoriedade de declaração expressa no título aquisitivo

Processo: 2017000862 - IVE n.º 12374, com despacho concordante de 18.10.2017, da Diretora-Geral da Autoridade Tributária e Aduaneira

Conteúdo:

A reabilitação urbana (Decreto-Lei n.º 307/2009, *com as alterações introduzidas pelos Decretos-Leis n.ºs 32/2012, de 14-08, 136/2014, de 9-9, e 88/2017, de 27-07*), de imóveis adquiridos com o benefício de isenção de IMT para revenda (artigo 7.º do CIMT), acompanhada de obras de conversão do respetivo licenciamento administrativo de utilização serviços para habitação, que consistam na realização de obras de remodelação/construção interior (*paredes divisórias que originam frações autónomas e suas divisões interiores*), modificativas da sua estrutura física inicial, ou da que existia à data de aquisição para revenda, para adaptação à nova utilização licenciada, configura destino diferente para efeitos do disposto no n.º 5 do artigo 11.º do CIMT.

A reabilitação urbana de imóveis/edifícios no âmbito do seu específico regime é inconfundível com a realização de obras de acabamento de edifícios em tosco, adquiridos para revenda, porque aqueles já foram objeto de inscrição matricial na sequência da conclusão das obras de construção, enquanto os imóveis em adiantada fase de construção/tosco são de construção nova, cuja inscrição matricial só se verificará após a sua conclusão e, por isso, *os acabamentos do imóvel em fase construtiva em conformidade com o projeto aprovado, a respetiva constituição de PH e a revenda das frações não constitui destino diferente do da revenda.*

A declaração expressa da intenção em como o imóvel se destina a revenda no âmbito do exercício dessa atividade, deve constar no respetivo título aquisitivo, como segurança jurídica, garantia e tutela das consequências tributárias a imputar aos outorgantes vendedores, enquanto titulares da isenção de *IMT pela aquisição do imóvel que revenda*, isto é, no ato de outorga da escritura pública o outorgante vendedor toma conhecimento das consequências tributárias decorrentes do destino a revenda que o adquirente irá dar ao imóvel.

Intenção expressa de revenda que, pelos mesmos interesses tutelados, deve constar do título aquisitivo mesmo quando se trate de uma primeira aquisição efetuada no âmbito da atividade imobiliária e/ou não possa ser comprovado exercício normal e habitual no ano anterior ao de aquisição, casos em que a

"isenção não prejudica a liquidação e pagamento do IMT, nos termos gerais" (cf. artigo 7.º do CIMT).

De resto, a manifestação expressa de intenção em destinar o imóvel a revenda, permite à AT aferir se aos mesmos é, ou não, dado destino diferente do da revenda e qual o momento em que este ocorre, para daí retirar as respetivas consequências tributárias – caducidade do benefício de isenção de IMT.

Adicionalmente esclareça-se, também, que as diligências complementares determinadas pela alínea c) do *ofício-circular D-2/91, de 17 de junho, aos Serviços*, só têm aplicação para confirmação, *a posteriori*, dos pressupostos substanciais da isenção prevista no artigo 7.º do CIMT, se o título aquisitivo for equívoco quanto à intenção de revenda.