

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (CIMT) e Código Civil (CC)
- Artigo: 7.º; n.º 5 do artigo 11.º do CIMT; artigo 879.º do Código Civil
- Assunto: Revenda; caducidade da isenção de IMT – destino diferente e lease back
- Processo: 2013002459 - IVE n.º 5578 com despacho concordante, datado de 19.02.2014, do Diretor-Geral da Autoridade Tributária e Aduaneira
- Conteúdo: Tendo por referência o pedido de informação vinculativa solicitada, ao abrigo do artº 68º da Lei Geral Tributária (LGT), presta-se a seguinte informação.

As expressões legais "aquisições", "adquiridos" "revenda", "revendidos" e "comprador" contidas no n.º 1 do artigo 7.º e n.º 5 do artigo 11.º, referem-se exclusivamente às transmissões operadas por ato de venda (cf. circular n.º 14/78 de 10-07-1978).

Pelo que só a (re)venda titulada por ato ou contrato através do qual se transmita o direito de propriedade de imóvel (com os efeitos essenciais previstos no artigo 879.º do Código Civil), releva para efeitos de manutenção do reconhecimento do benefício de isenção de IMT na transmissão do imóvel, desde que, cumulativamente, se verifiquem os respetivos pressupostos legais condicionantes da mesma: aquisição para revenda por entidade tributada pela atividade imobiliária, e a efetiva revenda no prazo de três anos contados a partir da data da outorga do título aquisitivo.

No âmbito do lease back, a venda, por si só, do bem imóvel adquirido com o benefício de isenção de IMT prevista no n.º 1 do artigo 7.º do CIMT a uma empresa de leasing, com a imediata outorga de contrato de leasing sobre o mesmo imóvel entre a vendedora e a locadora, obstará à caducidade do benefício de isenção.

Contudo, a titularização formal e tempestiva da (re)venda do imóvel na modalidade *sale and lease back*, não obsta à caducidade do benefício de isenção de IMT obtido nos termos do artigo 7.º do CIMT, se no decurso do prazo de caducidade de 3 anos tiver sido dado um destino diferente do da revenda, designadamente, se o imóvel tenha sido afeto ao exercício da atividade da própria empresa adquirente (seja qual for o circunstancialismo em que a mesma ocorre), passar a estar contabilisticamente registado em investimentos, ter sido destinado a (re)construção, remodelação ou ter sido objeto de contrato de arrendamento superior a 30 anos.