

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: CIMT

Artigo: Artigo 7.º, n.º 4 e art.º 11.º, n.º 5

Assunto: Prédios para revenda

Processo: 2010002445 - IVE n.º 1004, com despacho concordante, de 24.09.2010, da Subdirectora-Geral dos Impostos da Área do Património

Conteúdo: Por via electrónica, foi apresentado um pedido de informação vinculativa, nos termos do artigo 68º da Lei Geral Tributária, sobre a seguinte situação jurídico-tributária:

- a. A requerente pretende adquirir um prédio urbano, facto que irá originar a liquidação e respectivo pagamento do IMT à taxa prevista no artigo 17.º do CIMT.
- b. A intenção da referida empresa (a requerente) é, após a aquisição do imóvel, proceder à sua demolição e construir duas novas habitações que irão dar origem a dois novos artigos obtidos através do destaque do actual artigo.
- c. Pretende, a requerente, saber se, ao abrigo do artigo 7.º, n.º 4 do CIMT, no caso da venda dos dois novos artigos for efectuada no prazo de 3 anos a contar da data da aquisição, se poderá obter a restituição do IMT pago.

Análise

1. A isenção prevista no artigo 7.º do CIMT é, mais precisamente, uma exclusão tributária com vista a ser evitada a dupla tributação na área do imposto sobre o rendimento por que se encontra tributada a actividade de compra e venda de imóveis.

2. Os respectivos condicionalismos são, obviamente, referidos à finalidade da referida isenção:

- 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 109.º do CIRC;
- Que em relação ao ano anterior tenha havido o exercício normal e habitual da referida actividade;
- Que os prédios sejam revendidos no prazo de três anos;
- Que os prédios embora revendidos no prazo legal, o não sejam novamente para revenda.

3. Para além destes condicionalismos temos de ter em atenção que as empresas que têm por objecto a compra de imóveis para revenda, os prédios em que em cada momento fazem parte do seu activo podem estar afectos a dois fins: ou destinarem-se a ser revendidos, caso em que serão tratados como existências ou mercadorias, fazendo parte do activo permutável; ou então servirem como investimento, caso em que fazem parte do activo imobilizado da empresa.

4. Por outro lado, o n.º 4 do referido artigo 7.º prevê, para os casos em que no ano anterior não se tenha verificado o exercício normal da actividade, e caso o imóvel tenha sido transaccionado dentro do prazo de três anos, a possibilidade de ser reembolsado o IMT pago.

5. Prevê, assim, o n.º 4 do artigo 7.º do CIMT que: "quando o prédio tenha sido revendido sem ser novamente para revenda, no prazo de três anos, e haja sido pago imposto, este será anulado pelo chefe de finanças, a

requerimento do interessado, acompanhado de documento comprovativo da transacção".

6. No entanto e de harmonia com o n.º 5 do artigo 11.º CIMT, as aquisições de bens imóveis operadas ao abrigo do artigo 7.º do mesmo Código, deixarão de beneficiar da isenção quando se verifique que:

- Aos prédios adquiridos para revenda foi dado destino diferente; ou
- Que os mesmos não foram revendidos dentro do prazo de três anos; ou
- Foram novamente para revenda;

7. Como se pode verificar pelo número anterior, esta isenção caduca no caso em que os prédios não são revendidos no estado em que foram adquiridos. Assim, se a requerente vai adquirir um imóvel para o demolir e posteriormente construir dois novos imóveis, está a dar-lhe um destino diferente.

8. A requerente menciona na sua exposição o ofício circular D-2 /91, emitido pela Administração Fiscal em 1991, altura em que vigorava a SISA. A este propósito refira-se que essa instrução administrativa tem ainda total actualidade face ao IMT, e que no mesmo se faz menção (n.º 2 do Ofício circular) ao conceito de destino diferente.

Conclusão

Em face do que foi dito e caso se adquira um imóvel para revenda, o qual seja objecto de demolição, sendo o seu destino imediato o da reconstrução, destino que é, obviamente, diferente do exigido pela lei, facto pelo qual não será possível a restituição do IMT pago prevista no n.º 4 do artigo 7.º do CIMT.