

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis

Artigo: 7.º

Assunto: Prédios para revenda

Processo: 20090003860 – IVE n.º 244, com despacho concordante, de 22.01.2010, 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 encontra-se colectada pela actividade de “compra e venda de bens imobiliários”, dizendo que reúne as condições para poder beneficiar da isenção prevista no artigo 7.º do CIMT.
- b. No âmbito da sua actividade pretende adquirir dois armazéns, os quais se encontram arrendados com um contrato comercial a terceiros.
- c. Porém, pensa que poderá efectuar a revenda dos mesmos dentro do prazo dos 3 anos estabelecido no respectivo normativo.
- d. Existindo dúvidas sobre o enquadramento fiscal desta aquisição, pretende informação vinculativa sobre se a aquisição dos referidos armazéns (arrendados) poderá beneficiar da isenção prevista no artigo 7.º.

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. Mas nada impede que uma empresa com esse objecto social adquira imóveis para afectar ao seu activo imobilizado, ou que, adquirindo-os para revenda, os venha posteriormente a integrar no imobilizado.

5. De qualquer forma, só poderão beneficiar de isenção do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis as aquisições de imóveis que as sociedades afectem ao seu activo permutável.

Conclusão

Face ao exposto, a aquisição para revenda de um imóvel que se encontra arrendado não obsta à concessão do benefício desde que se respeitem todos os condicionalismos exigidos.