

## FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: CIMT

Artigo: Artigo 7.º, 17.º e 18.º

Assunto: Prédios para revenda

Processo: 2010001009 - IVE n.º 634, com despacho concordante, de 04.06.2010, 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:

1. A requerente é uma sociedade que no seu exercício se dedica à actividade de “compra e venda de imóveis”.
2. Nesse âmbito pretende adquirir um prédio em regime de propriedade plena, sendo o rés-do-chão destinado a comércio e os restantes andares a habitação.
3. Posteriormente, pretende passar o prédio adquirido ao regime de propriedade horizontal sem que seja feita qualquer alteração na sua configuração ou destino
4. As dúvidas que a requerente pretende ver esclarecidas são:
  - a) Após a passagem do imóvel ao regime de propriedade horizontal e se ocorrer a caducidade da isenção qual será a taxa de IMT que será aplicada às fracções destinadas a habitação?
  - b) Caso não seja possível vender (dentro do prazo dos 3 anos) a totalidade das fracções qual será o valor sobre o qual vai incidir o IMT. Será o valor da avaliação do prédio todo ou apenas das fracções que ficarem por vender?
  - c) Se a passagem do imóvel ao regime da propriedade horizontal, sem que tenha sido feita qualquer alteração de estruturas, obras, ou destino, implicam a liquidação de imediato do IMT ou se mantêm a isenção pelo período de 3 anos?

### 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 117.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. A Administração Fiscal tem entendido que nos caso em que um prédio adquirido com isenção de IMT ao abrigo do artigo 7.º do CIMT e que posteriormente à sua aquisição seja submetido ao regime de propriedade horizontal não implica, só por si, a caducidade do benefício previsto naquele preceito.

4. Tal só ocorrerá se tiver havido obras de que resulte uma alteração da estrutura do prédio ou da sua divisão interna.

5. Porém, se o imóvel em causa reunir já todas as condições previstas no Código Civil (artigos 1414.º a 1419.º), a sua passagem ao regime de propriedade horizontal não porá em causa a isenção, pois o imóvel não foi alterado em nenhuma das suas partes componentes, pelo que não há desvio do destino que, inicialmente lhe fora previsto.

### **Conclusões**

6. Quanto às questões colocadas nas alíneas a) e b) a resposta é dada através do n.º 2 do artigo 18.º do CIMT. Assim, prevê este normativo que: *“Se ocorrer a caducidade da isenção, a taxa e o valor a considerar na liquidação serão os vigentes à data da liquidação”.*

7. Pelo que, ocorrendo a caducidade da isenção será liquidado IMT (caso o prédio já se encontre em propriedade horizontal) pelo valor que cada uma das fracções, não revendidas, tiver à data da liquidação.

8. Quanto à taxa a aplicar, será tido em conta o destino do imóvel. Assim, e no caso das fracções por revender, se destinarem a habitação a taxa a aplicar será a prevista na alínea b) do n.º 1 do artigo 17.º do CIMT à data da liquidação, se as mesmas forem destinadas ao comércio será a taxa prevista na alínea d) do mesmo normativo.