

## FICHA DOUTRINÁRIA

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

Artigo: 7.º e 11.º, n.º 5

Assunto: Isenção de prédios para revenda; Conceito de revenda; Permuta

Processo: 2019001281 - IVE n.º 16256, com despacho concordante de 2019-09-05, da Diretora de Serviços da DSIMT, por subdelegação da Subdiretora-Geral da Área de Gestão Tributária – Património

Conteúdo: **I – PEDIDO**

Ao abrigo do artigo 68.º da Lei Geral Tributária (LGT), a Requerente, apresentou pedido de informação vinculativa, no sentido de lhe ser prestada informação sobre o seu direito a reaver o IMT pago, na sequência de uma aquisição de prédio para revenda ocorrida em 2018, nos termos do n.º 4 do art.º 7.º do CIMT, porquanto pretende transacioná-lo através de um contrato de permuta.

### II – ENQUADRAMENTO LEGAL

A isenção constante do art.º 7.º do CIMT, visando a atividade de compra e venda de imóveis, está dependente da observância de determinados requisitos, a saber:

- a) Que a aquisição do imóvel tenha como finalidade ou destino, a sua revenda;
- b) Que a revenda se concretize no prazo de 3 anos, contado da data da aquisição;
- c) Que antes da aquisição tenha sido apresentada a declaração prevista no art.º 112.º do CIRS e al. a) do n.º 1 do art.º 117.º do CIRC;
- d) Que, na revenda a efetuar, a entidade adquirente não destine o imóvel a revenda;
- e) Que não seja dado destino diferente.

Quanto ao modo como opera a isenção, esta processa-se por uma de duas vias:

1 – Se no momento da aquisição se verificarem todos os requisitos elencados, e no ano anterior a "atividade de comprador de prédios para revenda", tenha sido exercida normalmente e com caráter de habitualidade, há lugar à concessão do benefício de isenção;

2 – Por aplicação, nas demais situações, da regra geral constante da parte inicial do n.º 2, que determina que a liquidação e pagamento se processem nos termos gerais, funcionando o benefício (caso se verifiquem os outros requisitos) em momento posterior, aquando da revenda, sendo anulado o imposto mediante pedido a apresentar pelo interessado, nos termos e moldes constantes do n.º 4 do art.º 7.º do CIMT.

No que se refere à caducidade da isenção, estabelece o n.º 5 do art.º 11.º do CIMT que a aquisição a que se refere o art.º 7.º deixará de beneficiar de isenção logo que se verifique que aos prédios adquiridos para revenda foi dado

destino diferente ou que os mesmos não foram revendidos dentro do prazo de 3 anos a contar da data da aquisição.

### **III – ANÁLISE DO PEDIDO**

Considerando o enquadramento legal, cumpre esclarecer:

1 - As expressões legais “aquisições”, “adquiridos”, “revenda” e “revendidos”, previstas nos n.ºs 3 e 4 do art.º 7.º, e n.º 5 do art.º 11.º, ambos do CIMT, reportam-se ao significado de transmissão por ato de venda e não a toda e qualquer forma de transmissão fiscal ou civil de direitos reais (de propriedade ou suas figuras parcelares).

2 - Assim, só os atos ou contratos que titulam a transmissão onerosa jurídico-civil do direito real (v.g. por escritura pública ou por documento particular autenticado de compra e venda – art.ºs 875.º e 879.º do Código Civil) integram o conceito fiscal de ato de revenda, ficando, portanto, excluídos do seu âmbito, designadamente, os contratos de permuta.

3 - O STA, nos Acórdão de 22-02-2017, Proc. n.º 01245/16, e de 15-02-2017, Proc. n.º 01243/16, já se pronunciou no sentido de que o prédio tem que ser vendido através de contrato de compra e venda, apenas se podendo considerar a revenda no seu sentido técnico-jurídico, não assumindo qualquer relevo a troca ou permuta de bens.

4 - Sobre a mesma matéria foi já sancionada a informação vinculativa n.º 12857, disponível para consulta no Portal das Finanças através do link [http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao\\_fiscal/informacoes\\_vinculativas/patrimonio/cimt/Documents/IMT\\_IVE\\_12857.pdf](http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/informacoes_vinculativas/patrimonio/cimt/Documents/IMT_IVE_12857.pdf).

### **IV – CONCLUSÃO**

Em face ao exposto, conclui-se que:

- a) O contrato de permuta não integra o conceito de revenda contido no n.º 5 do art.º 11.º do CIMT;
- b) Verificando-se que o imóvel adquirido em 2018, não obstante ir ser transacionado em 2019, estando, assim, cumprido o prazo de 3 anos previsto no n.º 5 do art.º 11.º do CIMT, pelo facto de ir ser transmitido através de um contrato de permuta, não se mostram reunidos os requisitos que permitem, nos termos do n.º 4 do art.º 7.º do CIMT, a anulação e a restituição do IMT pago.