

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Decreto-Lei n.º 311/82 de 04/08

Artigo: 3.º

Assunto: Locação financeira imobiliária

Processo: 2020000579 - IV n.º 17901 com despacho concordante de 2020.09.01, da Diretora-Geral da Autoridade Tributária e Aduaneira

Conteúdo: **I – O PEDIDO**

A contribuinte (doravante, requerente), vem requerer que lhe seja prestada informação vinculativa, sobre o enquadramento jurídico-tributário da situação que apresenta.

Em 6 de abril de 2009, entre a sociedade de que a requerente é sócia, e a instituição financeira, foi firmado um contrato de locação financeira imobiliária, tendo por objeto o bem imóvel X.

Finda a locação, em 7 de abril de 2019, mostrando-se pagas todas as rendas, bem como o valor residual, a requerente obteve a anuência da entidade locadora, relativamente à possibilidade de a aquisição do imóvel poder ser titulada pelos sócios em nome próprio, e não pela locatária.

Neste contexto, a requerente pretende saber se a aquisição do imóvel em nome pessoal, beneficia da isenção consagrada no artigo 3.º do DL n.º 311/82, de 4 de agosto.

II – ANÁLISE

Nos termos do preceituado no art.º 1º do DL n.º 149/95, de 24 de junho, "*[lo]cação Financeira é o contrato pelo qual uma das partes se obriga, mediante retribuição, a ceder à outra o gozo temporário de uma coisa, móvel ou imóvel, adquirida ou construída por indicação desta, e que locatário poderá comprar, decorrido o período acordado, por um preço nele determinado ou determinável mediante simples aplicação dos critérios neles fixados*".

São elementos do contrato de locação financeira, a cedência do gozo temporário de uma coisa pelo locador, a aquisição ou construção dessa coisa por indicação do locatário, a retribuição correspondente à cedência e a possibilidade de compra total ou parcial, por parte do locatário.

O locador conserva a propriedade plena da coisa, sendo a compra pelo locatário, no final do contrato, meramente opcional.

O locatário dispõe de uma expectativa de aquisição, que se consubstancia num direito potestativo de aquisição, a exercer, caso pretenda, no termo do contrato de locação, através da celebração de um contrato de compra da coisa até então locada.

Para a análise da questão suscitada, se a transmissão a favor de sócio da sociedade locatária, no termo do contrato, pode beneficiar da isenção de IMT, importa ter presente o disposto no artigo 3.º do DL. n.º 311/82, de 4 de agosto, nos termos do qual "*[e]stá isenta de imposto municipal sobre as*

transmissões onerosas de imóveis a transmissão por compra e venda a favor do locatário, no exercício do direito de opção de compra previsto no regime jurídico do contrato de locação financeira, da propriedade ou do direito de superfície constituído”.

Resulta desde logo da leitura daquele preceito, que a isenção ali estabelecida é atribuída atenta a específica posição contratual (de locatária) ocupada por quem no âmbito do exercício do direito de opção de compra se apresenta a adquirir.

Assim, importa aferir se, com referência ao contrato de locação, em momento anterior ao da aquisição, ocorreu ou não a transmissão da posição contratual de locatária da sociedade, para a requerente.

Dos elementos apresentados pela requerente, não se conclui ter havido transmissão daquela posição contratual, da sociedade para a sócia.

III – CONCLUSÃO

Do exposto, conclui-se que se a sócia, ora requerente, se apresentar a título pessoal a adquirir o imóvel anteriormente locado, ainda que essa aquisição esteja devidamente autorizada pela entidade locadora, não beneficia da isenção de IMT prevista no artigo 3.º do DL. n.º 311/82, de 4 de agosto, porquanto não se encontra investida na posição de locatária, que, de acordo com a informação a que foi possível aceder, permaneceu na esfera da sociedade.