

## FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma:	Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (CIMT)
Artigo:	7.º n.ºs 1 e 4
Assunto:	Aquisição de nua-propriedade de imóvel com destino a revenda
Processo:	2022000805 - IV n.º 23377 com despacho concordante de 2023.02.14, da Diretora-Geral da Autoridade Tributária e Aduaneira
Conteúdo:	<b>A – PEDIDO</b>

1 - A Requerente solicita informação vinculativa que especificamente determine se a expressão legal «*aquisição de prédios para revenda*», prevista no n.º 1 do artigo 7.º do CIMT, inclui, ou não, no âmbito de aplicação da respetiva isenção, a aquisição da nua-propriedade de frações autónomas com destino a revenda.

2 - Sendo que a consolidação com o usufruto se pode verificar, ou não, no decurso do prazo de três anos previsto no n.º 5 do artigo 11.º do CIMT, em que a Requerente pretende revender a propriedade ou a propriedade da raiz.

### **B – ENTENDIMENTO DA REQUERENTE**

3 - Refere a Requerente, e bem, «*que os artigos 11.º, n.º 3, e 16.º, n.º 1, todos do CIMSISD, têm conteúdo idêntico ao dos artigos 7.º e 11.º, n.º 5 do CIMT*».

4 - E identifica como doutrina firmada no âmbito do CIMSISD decorrente do «*Despacho de 29-9-1967, publicado no Boletim de Ciência e Técnica Fiscal n.º 106 (Outubro de 1967) a págs. 226 a 228*» no qual se considera que «*a alienação da raiz de um prédio adquirido em propriedade plena para efeitos de revenda nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 11.º do CIMSISD evita, na parte correspondente, à aplicação do n.º 1 do artigo 16.º deste diploma desde que a revenda tenha lugar dentro do prazo de dois anos.*

*Se, entretanto, o usufruto assim constituído vier a ser alienado depois daquele prazo, a sisa devida nos termos do n.º 3 do artigo 115.º incidirá unicamente sobre o valor correspondente a esse usufruto.*

*Porém a solução será totalmente diferente se em vez de se alienar a raiz se tiver constituído apenas um direito de usufruto a favor de outrem, uma vez que nesta hipótese a coisa não é transacionada».*

5 - Assim, se na perspetiva do identificado despacho a revenda da propriedade da raiz de um prédio adquirido em propriedade plena não obsta ao benefício da isenção de prédios para revenda, a R. não «*antevê qualquer impedimento à transposição desta doutrina para o presente caso*», concluindo que a «*aquisição, para revenda, da propriedade da raiz, ou da propriedade plena, entretanto consolidada, não prejudica a isenção de IMT prevista no referido artigo 7.º do*

*CIMT».*

### **C – PARECER**

6 - Comparativamente, o regime jurídico-tributário da aquisição de prédios para revenda do CIMSISD (n.º 3 do artigo 11.º e n.º 1 do artigo 16.º, ambos do CIMSISD) é, em tudo, literalmente idêntico ao que vigora no CIMT (cf. artigo 7.º, bem como o n.º 5 do artigo 11.º, todos do CIMT).

7 - Tanto assim é que os normativos legais do regime jurídico-tributário da isenção de IMT pelo exercício da atividade de compra de prédios para revenda, também utilizam, na sua formulação, a expressão «prédios».

8 - Constitui entendimento da AT (cf. ofício-circulado 1554, de 17-04-1980 da então 4.ª Direção de Serviços) que as isenções consignadas no n.º 3 do artigo 11.º do CIMSISD englobam as aquisições de direito de propriedade plena sobre prédios e suas figuras parcelares.

9 - Tal como se afirma no referido ofício-circulado relativamente ao n.º 3 do artigo 11.º do CIMSISD, e atendendo à identidade literal de regimes jurídico-tributários, também o artigo 7.º do CIMT faz apenas alusão a «prédios», pelo que, neste caso e por manifesta atualidade daquela orientação administrativa, também deverá entender-se que o mesmo benefício fiscal do CIMT aproveita às transmissões onerosas de algumas figuras parcelares do direito de propriedade, nomeadamente as que sejam compatíveis com os pressupostos desta isenção, o que não será o caso, por exemplo, do direito de uso e habitação.

10 - Consequentemente, nada parece obstar ao reconhecimento do benefício da isenção de IMT, previsto no n.º 1 do artigo 7.º do CIMT, à aquisição onerosa da nua propriedade de um prédio com destino a revenda, tal como pretende a Requerente.

11 - Melhor explicitando, a aquisição para revenda da nua-propriedade, de per si, não constitui obstáculo ao reconhecimento do benefício de isenção de IMT previsto no n.º 1 do artigo 7.º do CIMT, condicionado que seja à verificação cumulativa e perentória de dois pressupostos jurídico-tributários: aquisição para revenda por entidade tributada pela atividade imobiliária nos termos do artigo 117.º do CIRC, e a efetiva revenda no prazo de três anos contados a partir da data da outorga do título aquisitivo, não lhe podendo ser dado destino diferente ou ser revendida para revenda, sob pena de caducidade do benefício de isenção de IMT que lhe tenha sido reconhecida (cf. n.º 4 do artigo 7.º e n.º 5 do art.º 11.º, ambos do CIMT).

12 - O pedido de informação vinculativa, suscita ainda a questão de poder ocorrer a extinção do usufruto no decurso do prazo de revenda da nua-propriedade de prédio, operando-se a chamada consolidação, e possibilitando ao adquirente da nua-propriedade a eventual revenda do direito de propriedade plena do prédio.

13 - Caso o usufruto do prédio se extinga no cômputo do prazo de revenda, v.g. por óbito do usufrutuário, ocorrerá, nesse momento, uma transmissão gratuita ex vi consolidação – facto tributário previsto no n.º 6 do artigo 13.º do Código do Imposto do Selo.

14 - Contudo, «[p]ara efeitos da verba 1.2 da tabela geral, não são sujeitas a imposto do selo as (...) transmissões gratuitas (...) a favor de sujeitos passivos de imposto sobre o rendimento das pessoas colectivas, ainda que dele isentas» [cf. alínea e) do n.º 5 do artigo 2.º do Código do Imposto do Selo].

#### **D – CONCLUSÃO**

15 - A aquisição onerosa da nua-propriedade de uma fração autónoma, pode beneficiar do eventual reconhecimento da isenção de IMT pela aquisição de prédios para revenda (n.º 1 do artigo 7.º do CIMT), verificados que sejam os restantes pressupostos que a condicionam.

16 - Sendo a Requerente uma pessoa coletiva sujeita a IRC, não fica sujeita a Imposto do Selo pela consolidação do usufruto com a propriedade ocorrida no cômputo do prazo de caducidade de revenda [cf. alínea e) do n.º 5 do artigo 2.º do Código do Imposto do Selo].