

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (CIMT)
- Artigo: 9.º e 11.º, n.º 7, al. a)
- Assunto: Caducidade da isenção do art.º 9.º do CIMT, para a aquisição de prédios urbanos destinados exclusivamente à habitação própria e permanente – doação de parte do imóvel
- Processo: 2022000917 - IV n.º 23476 com despacho concordante de 2022.09.25, da Diretora-Geral da Autoridade Tributária e Aduaneira
- Conteúdo: **I – PEDIDO**

Vem o sujeito passivo ..., com o NIF ..., e domicílio fiscal na ... (doravante Requerente), solicitar que lhe seja prestada informação vinculativa, ao abrigo do art.º 68.º da Lei Geral Tributária (LGT), relativamente às consequências da doação de 50% de um prédio imóvel adquirido para habitação própria e permanente.

Alega a Requerente:

- 1- Ter adquirido em outubro de 2018 um imóvel, sendo este destinado a habitação própria e permanente;
- 2- Obteve a isenção de IMT prevista na lei, tendo em conta as circunstâncias da aquisição;
- 3- Tem intenção de efetuar a doação de 50% do imóvel em causa, sendo esta destinada à pessoa com que vive em união de facto, devidamente homologada nos termos da lei.

Tendo por base estes factos, a Requerente, pretende informação vinculativa sobre se ao concretizar a referida doação terá alguma penalização sobre a isenção supramencionada, por a referida doação eventualmente desvincular o carácter de habitação própria e permanente.

Questionada sobre o destino que o donatário vai dar ao imóvel, a Requerente informou que o donatário não vai alterar o destino do imóvel, ou seja, destiná-lo-á, igualmente, a habitação própria e permanente.

II – ANÁLISE

No caso em apreço, a Requerente adquiriu em outubro de 2018 um prédio urbano com o benefício da isenção do artigo 9.º do CIMT, previsto para a aquisição de prédios urbanos destinados exclusivamente à habitação própria e permanente.

Pretende agora efetuar a doação de 50% desse prédio à pessoa com quem vive em união de facto.

Ao tempo da aquisição do prédio, determinava o artigo 9.º do CIMT: "*São isentas do IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente cujo valor que serviria de base à liquidação não exceda € 92.407.*"

E o n.º 7 do artigo 11.º do CIMT determina que: *"Deixam de beneficiar igualmente de isenção e de redução de taxas previstas no artigo 9.º e nas alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 17.º as seguintes situações: a) Quando aos bens for dado destino diferente daquele em que assentou o benefício, no prazo de seis anos a contar da data da aquisição, salvo no caso de venda; b) Quando os imóveis não forem afectos à habitação própria e permanente no prazo de seis meses a contar da data da aquisição."*

Assim, o sujeito passivo beneficiário da isenção do pagamento de IMT prevista no artigo 9.º do CIMT, pode ver esta caducar por ter destinado o prédio a fim diverso do previsto no indicado normativo, no prazo de seis anos a contar da data de aquisição, salvo no caso de venda, ou por não ter sido o prédio afeto à habitação própria e permanente no prazo previsto na alínea b) do n.º 7 do artigo 11.º do CIMT.

A expressão legal "venda", contida na alínea a) do n.º 7 do artigo 11.º do CIMT, in fine, refere-se exclusivamente às transmissões operadas por ato de venda, excluindo do seu âmbito de aplicação outro tipo de contratos.

Assim, só o contrato de venda de imóvel, destinado a habitação própria e permanente (outorga de escritura pública ou por documento particular autenticado – cf. artigo 875.º do C.C. com os efeitos previstos no artigo 879.º do C.C.) é configurativo do conceito jurídico-tributário de venda previsto na alínea a) do n.º 7 do artigo 11.º do CIMT. Consequentemente, a doação identificada no pedido, constitui fundamento da verificação dos pressupostos legais de caducidade da isenção de que beneficiou na aquisição do imóvel.

No caso em apreço, a doação é referente a 50% do imóvel e a Requerente refere que o donatário não vai alterar o destino do imóvel. Como tal, não se verifica a caducidade da isenção relativamente aos 50% do imóvel que permanecerão na sua esfera patrimonial.

Tudo cotejado, no caso em apreço verificar-se-á a caducidade da isenção prevista no art.º 9º do CIMT, proporcionalmente à parte do imóvel que irá ser objeto de doação pela Requerente, caso a efetue antes de decorridos seis anos a contar da respetiva aquisição.

III – CONCLUSÃO

Face ao exposto, conclui-se que, atento o disposto na al. a) do n.º 7 do art.º 11.º do CIMT, caso a Requerente celebre o contrato de doação de 50% do prédio urbano, destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, antes de decorridos seis anos a contar da respetiva aquisição, ficará sem efeito a isenção prevista no artigo 9.º do CIMT, relativamente à parte do imóvel doada, devendo solicitar, no prazo de 30 dias, a respetiva liquidação, conforme estabelece o artigo 34.º do CIMT.