

## FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (CIMT)  
Artigo: 7.º e n.º 5 do art.º 11.º  
Assunto: Caducidade da isenção – Alterações Meramente Matriciais  
Processo: 2022001410 - IV n.º 23966 com despacho concordante de 2023.02.27, da Diretora-Geral da Autoridade Tributária e Aduaneira  
Conteúdo: **PEDIDO**

Veio, ao abrigo do artigo 68.º da Lei Geral Tributária (LGT), a sociedade ..., doravante Requerente, NIPC ..., apresentar pedido de informação vinculativa, no sentido de lhe ser prestada informação sobre a possibilidade da caducidade da isenção de IMT – Prédios para Revenda (Art.º 7.º do CIMT) com a apresentação da Modelo 1 do IMI a requerer a eliminação dos prédios rústicos e o correspondente aumento do logradouro do prédio urbano.

### **FACTOS**

1.º A Requerente adquiriu, em 08-11-2022, pelo valor de € ... o prédio misto, no lugar da ..., em ..., composto por cultura arvenses, oliveiras, e uma parcela urbana composta por casa de cave e rés-do-chão destinado a habitação, sótão e logradouro, inscritos na matriz rústica sob o artigo 'aa' da secção ... e artigo 'bb' da secção ... e na matriz urbana sob o artigo 'ab', descrito na C.R.P. ... sob o número ...;

2.º Que o valor global de € ..., corresponde a € ... para o artigo rústico 'aa' da secção ..., a € ... para o artigo rústico 'bb' da secção ..., e a € ... para o artigo urbano 'ab', tendo a Requerente beneficiado da isenção prevista no artigo 7.º do CIMT, uma vez que os destinou a revenda;

3.º A Requerente informa que no prédio descrito já não se verifica qualquer área afeta à atividade agrícola, pelo que pretende requerer a eliminação dos artigos rústicos e, simultaneamente, apresentar uma Modelo 1 do IMI do prédio urbano existente, aumentando a sua área de logradouro, uma vez que reflete a realidade do prédio.

### **ANÁLISE DO PEDIDO**

A Requerente vem, então, solicitar esclarecimento sobre a possibilidade de ocorrer caducidade de isenção de IMT (cf. n.º 5 do artigo 11.º, conjugado com o artigo 7.º, ambos do CIMT) com a simples atualização de matriz, eliminando os prédios rústicos e requerendo o equivalente aumento do logradouro do prédio urbano.

Vejamos,

*São isentas do IMT as aquisições de prédios para revenda, nos termos do número seguinte, desde que se verifique ter sido apresentada antes da aquisição a declaração prevista no artigo 112.º do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS) ou na alínea a) do n.º 1 do artigo*

*109.º do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas (IRC), consoante o caso, relativa ao exercício da actividade de comprador de prédios para revenda.” (cf. n.º 1 do art.º 7.º do CIMT)*

Esta isenção caducará nos moldes do preceituado no artigo 11.º, n.º 5 do mesmo Código: “A aquisição a que se refere o artigo 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 três anos (...)”.

Relativamente a esta questão importa mencionar que a posição expressa no acórdão do STA de 27/05/1970 (rec. n.º 16153), segundo a qual o benefício da isenção só atua desde que os prédios adquiridos para revenda sejam objeto desse destino nas mesmas condições em que se encontravam no momento em que foram adquiridos, há muito foi afastada pela orientação jurisprudencial do Supremo Tribunal Administrativo (contida no acórdão do Pleno da Secção de 26/01/2005, rec. n.º 0798/04).

Segundo o citado acórdão do STA, para efeitos de caducidade de isenção de imposto, não importa se o imóvel é ou não revendido no preciso e exato estado em que foi adquirido; o que importa é que não haja uma metamorfose ou alteração substancial do bem adquirido para revenda.

Neste contexto, é ainda relevante o facto da jurisprudência firmada *dos Tribunais Superiores* considerar que não pode ser relevante, negativamente, a venda de frações autónomas por banda dos revendedores de prédios ou a sua constituição em propriedade horizontal, que não dá lugar à existência de um prédio diverso do anterior, submetendo-o apenas a um regime jurídico diferente, ou seja, o prédio não deixa, pois, de ser um só e o mesmo, apenas estando dividido em andares, constituindo frações autónomas e no que tange aos restantes imóveis, atendendo ao princípio dado como assente, que a transformação de lotes em propriedade horizontal não constitui destino diferente (vide Ac. Do Supremo Tribunal Administrativo n.º 706/11 de 31/01/2012).

Como, aliás, acontece com a aquisição de prédios rústicos adquiridos para revenda e posterior loteamento com venda por lotes.

Neste sentido na al. b), do n.º 2 do Ofício-circular D-2/91, de 17-06, já se considerava que para efeitos de caducidade da isenção, uma operação de loteamento de prédios rústicos adquiridos para revenda, não implicava a afetação a destino diferente do da revenda.

Um outro exemplo de alteração meramente jurídica sem caducidade do benefício fiscal é a passagem a propriedade horizontal (PH) de um prédio em propriedade total (PT): “A Administração Fiscal tem entendido que nos casos 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.” (cf. IVE 634, sancionado por despacho de 04.06.2010, proferido pela Subdirectora Geral do Património).

A questão essencial está, desta forma, em averiguar se na situação em apreciação ocorrerá uma alteração substancial dos imóveis, cuja aquisição já foi objeto de isenção de IMT, que determine o desvio do respetivo fim (originando a caducidade da isenção nos termos do artigo 11.º, n.º 5, do Código do IMT).

Como resulta do pedido, o imóvel em causa corresponde a dois prédios rústicos e um prédio urbano, projetando-se vir a ocorrer, em relação a cada um deles, apenas alterações matriciais.

No caso, projeta-se a eliminação matricial dos dois prédios rústicos referidos, passando a área desses artigos rústicos a integrar o logradouro do artigo urbano, alteração essa que será requerida pela apresentação de uma declaração modelo 1 de IMI.

O destino dado ao prédio (a parte urbana e os 1.280 m<sup>2</sup> da parte rústica) manter-se-á, após a sua inscrição, num único artigo matricial urbano.

Assim sendo, tendo presente a mencionada orientação doutrinária, afigura-se que a alteração matricial do imóvel em causa, SÓ POR SI, não consubstanciará alteração física (e muito menos substancial) dos imóveis com repercussões na afetação ou utilização posterior dos mesmos.

### **CONCLUSÃO**

Face ao exposto, conclui-se que a mera alteração da inscrição matricial dos prédios rústicos em causa, sem alteração física nem substancial dos mesmos, POR SI SÓ, não é suscetível de gerar a caducidade da isenção de IMT (n.º 5 do artigo 11.º, conjugado com o artigo 7.º, ambos do CIMT).