

## FICHA DOUTRINÁRIA

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

Artigo/Verba: Art.2º - Incidência objectiva e territorial

Assunto: Aumento de capital de uma sociedade por quotas, detentora de imóveis, em que um dos sócios fica a dispor de, pelo menos, 75% do capital social da empresa

Processo: 24309, com despacho de 2023-05-23, do Diretor-Geral

Conteúdo: I - PEDIDO

Por via eletrónica, veio o Requerente (doravante "X"), NIF , apresentar pedido de informação vinculativa, ao abrigo do art.º 68.º da Lei Geral Tributária (LGT), no sentido de lhe ser prestada informação sobre a sujeição a Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), ao abrigo da al. d) do n.º 2 do art.º 2.º, relativamente ao aumento de capital de uma sociedade por quotas, através da realização de uma nova quota apenas por si subscrita, tendo em conta que a sociedade possui um imóvel (que representa mais de 50% do ativo daquela) e se dedica à compra e venda de prédios, sendo que, com este aumento de capital, o Requerente ficará a dispor de, pelo menos, 75% do capital social da empresa.

### II - FACTOS

1 - A sociedade "Y", LDA. (doravante sociedade), NIPC , é uma sociedade comercial por quotas, constituída em 2016, tendo, à altura, o capital social de 5.000,00 e tem como CAEs a compra e venda de bens imobiliários, o arrendamento de bens imobiliários e a promoção imobiliária (desenvolvimento de projetos de edifícios).

2 - Conforme é referido no ponto 1 do pedido de informação vinculativa, tem como "()" objeto social a promoção, gestão e administração de património imobiliário e a compra, venda, revenda e arrendamento de imóveis próprios".

3 - À data da sua constituição, tinha como sócios o Requerente e a sua cónjuge, "Z", NIF , casados sob regime da comunhão de adquiridos, cada um com uma quota no valor nominal de 2.500,00, representativa, respetivamente, de 50% do capital social da sociedade.

4 - Nessa altura, a sociedade adquiriu um imóvel (artigo , inscrito na matriz da freguesia e concelho de ), nele continuando a investir, designadamente no seu loteamento para a realização de obras aprovadas e posterior venda do prédio ou das habitações a construir.

5 - Em 2020, o capital social da sociedade foi aumentado para 25.000,00, através do reforço de cada uma das quotas para 12.500,00.

6 - Em 2021, faleceu a sócia "Z", não tendo sido feita partilha da respetiva herança e encontrando-se as quotas registadas em comum e sem determinação

de parte ou direito em nome do Requerente e dos filhos de ambos, "A", NIF , e "B", NIF .

7 - A sociedade aqui em causa pretende aumentar o seu capital social para 200.000,00, através da realização de uma nova quota de 175.000,00 a subscrever apenas pelo Requerente.

8 - Conforme é referido no ponto 11 da IV, "[()] o valor da sociedade ["Y"] Lda. resulta, em mais de 50%, do prédio atrás identificado (que tem o VPT de []) e que, com o aumento de capital, o sócio "X" fica a dispor de mais de 75% do capital social ()].

### III - ANÁLISE DO PEDIDO

9 - Com a Lei n.º 75-B/2020, de 31 de dezembro, a al. d) do n.º 2 do art.º 2.º do CIMT, passou a ter uma nova redação, integrando o conceito de transmissão de bens imóveis:

"A aquisição de partes sociais ou de quotas nas sociedades em nome coletivo, em comandita simples, por quotas ou anónimas, quando cumulativamente:

i) O valor do ativo da sociedade resulte, direta ou indiretamente, em mais de 50 % por bens imóveis situados em território nacional, atendendo ao valor de balanço ou, se superior, ao valor patrimonial tributário;

ii) Tais imóveis não se encontrem diretamente afetos a uma atividade de natureza agrícola, industrial ou comercial, excluindo a compra e venda de imóveis;

iii) Por aquela aquisição, por amortização ou quaisquer outros factos, algum dos sócios fique a dispor de, pelo menos, 75 % do capital social, ou o número de sócios se reduza a dois casados ou unidos de facto, devendo em qualquer dos casos as partes sociais ou quotas próprias detidas pela sociedade ser proporcionalmente imputadas aos sócios na proporção da respetiva participação no capital social".

10 - Analisemos, então, a operação de aumento de capital enunciada, para ver se a presente situação fáctica se enquadra na incidência objetiva de IMT ao abrigo da al. d) do n.º 2 do art.º 2.º do CIMT.

11 - A subalínea i) da norma em apreço estabelece que o valor do ativo da sociedade da qual se estão a adquirir as participações sociais, resulte, direta ou indiretamente, em mais de 50 % por bens imóveis situados em território nacional, atendendo ao valor de balanço ou, se superior, ao valor patrimonial tributário.

12 - Ora, no que se refere ao pressuposto da subalínea i) da al. d) do n.º 2 do art.º 2.º do CIMT, o Requerente assume no ponto 11 da IV que "[()] o valor da sociedade ["Y"], Lda resulta, em mais de 50%, do prédio atrás identificado (que tem o VPT de []) ()], motivo pelo qual damos como preenchido o primeiro requisito de tributação em sede de IMT da operação descrita na presente IV.

13 - Vejamos as duas outras subalíneas.

14 - Para haver tributação em sede de IMT, no âmbito da subalínea ii) desta norma, tais imóveis não podem estar diretamente afetos a uma atividade de natureza agrícola, industrial ou comercial, excluindo a compra e venda de imóveis.

15 - Ou seja, se os imóveis estiverem afetos à atividade de compra e venda, haverá sujeição a IMT (preenchendo, igualmente, as outras subalíneas).

16 - Ora, tendo em conta que o CAE principal da sociedade é compra e venda de imóveis e, aliás, no texto da IV, o Requerente refere que adquiriu o imóvel e nele continua a investir, designadamente no seu loteamento para a realização de obras aprovadas e posterior venda do prédio ou das habitações a construir, fácil é de concluir que o imóvel se encontra diretamente afeto à atividade comercial de compra e venda de imóveis, abrangida, assim, pela tributação em sede da subalínea ii) da al. d) do n.º 2 do art.º 2.º do CIMT.

17 - Por último, estabelece a subalínea iii) que "[p]or aquela aquisição, por amortização ou quaisquer outros factos, algum dos sócios fique a dispor de, pelo menos, 75 % do capital social, ou o número de sócios se reduza a dois casados ou unidos de facto, devendo em qualquer dos casos as partes sociais ou quotas próprias detidas pela sociedade ser proporcionalmente imputadas aos sócios na proporção da respetiva participação no capital social".

18 - Na situação agora em apreciação, verifica-se que com o aumento do capital social da sociedade "Y", LDA. para 200.000,00 através de uma nova quota de 175.000,00 a subscrever apenas pelo Requerente, o capital social da mesma ficará dividido da seguinte forma:

i) "X" - 93,75%, quota no valor nominal de 187.500,00;

ii) HERANÇA INDIVISA DE "Z" - 6,25%, quota no valor nominal de 12.500,00;

19 - Quer isto dizer, que o Requerente vai aumentar a sua quota de 50% para mais de 75% do capital social da "Y", LDA..

Pois bem,

20 - Tem sido entendimento da AT que a expressão "quaisquer outros factos" contida na subalínea iii) é um conceito aberto que permite uma interpretação mais abrangente da norma no que respeita aos negócios jurídicos que nela se integram, ou seja, aos factos jurídicos nela previstos.

21 - Desta forma, o aumento de capital de uma sociedade, na medida em que este altere a representatividade da quota do sócio para, pelo menos, 75% do capital social, deve estar incluído também no âmbito de incidência objetiva de IMT.

22 - Assim, e nos termos desta interpretação, devem ser tributadas em sede de IMT, na esfera dos respetivos sócios, as aquisições (decorrentes de quaisquer factos, incluindo o aumento de capital) de quotas em sociedades por quotas (e também de partes sociais em sociedades em nome coletivo e em sociedade em comandita, embora a análise das mesmas esteja excluída do âmbito do presente trabalho) que determinem um domínio tal sobre aquelas sociedades (75%) que permita concluir que está em causa uma aquisição indireta dos bens imobiliários constantes do ativo das mesmas sociedades por parte de tais

sócios.

23 - Como referem J. SILVÉRIO MATEUS e L. CORVELO DE FREITAS, "[t]rata-se de situações em que o predomínio da titularidade do capital social terá como consequência um resultado económico próximo da titularidade sobre os imóveis detidos pela sociedade e que, na perspetiva da lei, justifica a tributação do titular maioritário do capital social" (in «Os Impostos sobre o Património Imobiliário - O Imposto do Selo», Engifisco, 2005, pág. 319).

24 - A lei estabelece que qualquer negócio ou ato jurídico que tenha como efeito a disponibilização a um só sócio de, pelo menos, 75% do capital social de uma sociedade com imóveis no seu património está sujeito ao imposto. O facto tributário que está sujeito ao imposto é o negócio ou o facto jurídico, mas a condição indispensável da sua submissão ao imposto é que a sua realização provoque como efeito que um só sócio passe a deter aquele limiar do capital social, ou mais.

25 - Ora, com a operação supra descrita, o Requerente ficará a dispor de, pelo menos, 75% do capital da sociedade, pelo que este aumento de capital estará sujeito a IMT.

#### IV - CONCLUSÃO

26 - Em face do exposto no capítulo anterior, conclui-se que a operação supra descrita está sujeita a IMT, na medida em que se encontram preenchidos os pressupostos das três subalíneas da al. d) do n.º 2 do art.º 2.º do CIMT.