

## FICHA DOUTRINÁRIA

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

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

Assunto: Aquisição de participações sociais de uma sociedade que é proprietária de imóveis

Processo: 24670, com despacho de 2023-12-29, do Diretor de Serviços da DSIMT, por subdelegação

Conteúdo: I - PEDIDO

Por via eletrónica, veio a "X" (Requerente), NIF , apresentar pedido de informação vinculativa (PIV), 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) relativamente ao aumento de capital da sociedade por quotas "Y", NIPC , na qual tem uma comparticipação de 20% no capital social, sendo que esse aumento de capital irá ser subscrito unicamente pela Requerente, na medida em que a dita sociedade é proprietária apenas de um imóvel que está arrendado e tem por objeto social a compra e venda de prédios e revenda de bens imobiliários e o arrendamento e exploração de bens imobiliários, designadamente se:

i) no âmbito da subalínea i) da al. d) do n.º 2 do art.º 2.º do CIMT, a Requerente deve considerar este pressuposto cumprido no caso de ficar com mais de 75% do capital social da "Y", atendendo a que o valor líquido contabilístico da aquisição do imóvel da "Y" é inferior a 50% do total do seu ativo, mas o valor líquido contabilístico do ativo relacionado com o imóvel é superior a esses 50%.

ii) o requisito da subalínea ii) da al. d) do n.º 2 do art.º 2.º do CIMT se mostra preenchido, no caso de a atividade exercida pela sociedade que vai efetuar o aumento de capital for somente a de arrendamento, não obstante constar a compra e venda e revenda de bens imobiliários no seu objeto social, e se a Requerente ficar com mais de 75% do capital social da "Y".

### II - FACTOS

1. A Requerente é uma sociedade anónima que, antes de realizar o aumento de capital pretendido, detinha uma quota de 20% no capital social da sociedade "Y", sendo que a outra quota era detida em 80% pela sociedade "Z", NIPC .

2. A sociedade "Y" é uma sociedade por quotas que tem como objeto social a "COMPRA E VENDA E REVENDA DE BENS IMOBILIÁRIOS E ARRENDAMENTO E EXPLORAÇÃO DE BENS IMOBILIÁRIOS" (cf. certidão permanente atualizada anexa ao PIV).

3. Embora não seja feita referência no pedido, após consulta ao Portal do Ato Societário, constata-se que o aumento do capital social da sociedade "Y" foi realizado antes da submissão do presente PIV.

4. No documento "Anúncio ao Aumento de Capital", anexo ao PIV, e no Portal do Ato Societário, pode ler-se que "[c]onforme ata n.º 9 da Assembleia Geral da sociedade ["Y"], realizada .2023, foi deliberado por unanimidade a conversão dos suprimentos realizados pela sócia "X", no valor de 12.415,00 euros em capital social, perfazendo o capital social a totalidade de 24.915,00 [vinte e quatro mil novecentos e quinze] euros".
5. Este aumento de capital social foi registado na CRCom. através da AP. .
6. Por consulta ao sistema informático da AT (Declaração Modelo 11), a escritura de aumento de capital foi outorgada em 2023.
7. Após o aumento, a sociedade "Y" ficou com um capital social de 24.915,00, passando a Requerente a deter uma quota de 14.915,00, correspondente a 60% do capital social da "Y" e a "Z" uma quota de 10.000,00, correspondente a 40% do capital social da "Y".
8. A sociedade "Y" tem como único prédio, a fração autónoma "" do prédio urbano inscrito na matriz da União das Freguesias de , sob o artigo , com afetação de habitação.
9. Após consulta à aplicação SICAU (Sistema Informático de Controlo do Arrendamento Urbano), verifica-se que aquele imóvel está arrendado desde 01-01-2020.
10. O imóvel foi adquirido pela "Y" pelo valor de 600.000,00, valor ao qual acresceu 40.800,00 de IMT/IS.
11. A Requerente refere que, em 31/12/2022, o valor do ativo da "Y" ascendia a 1.432.323,74, sendo o valor líquido contabilístico relativo à aquisição do imóvel de 573.000,00 e, portanto, inferior a 50% do ativo da sociedade e o valor líquido contabilístico do ativo relacionado com esse imóvel (por incluir IMT/IS e obras) de 945.633,54.

### III - ANÁLISE DO PEDIDO

12. Considerando o teor do pedido, no sentido de ser confirmado se o aumento de capital de uma sociedade por quotas está sujeito a tributação em sede de IMT, SE, COM ESTE AUMENTO DE CAPITAL, A REQUERENTE FICAR A DISPOR DE MAIS DE 75% DO CAPITAL SOCIAL DESSA EMPRESA, tendo em conta que a dita sociedade é proprietária apenas de um imóvel que está arrendado e tem por objeto social a compra e venda de prédios e revenda de bens imobiliários e o arrendamento e exploração de bens imobiliários, a análise da subalínea iii) da alínea d) do n.º 2 do art.º 2.º do Código do IMT tem uma importância fulcral.
13. Estabelece a al. d) do n.º 2 do art.º 2.º do CIMT que integram 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 (evidência nossa):
  - 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".

14. Quer isto dizer que as três subalíneas da al. d) do n.º 2 do art.º 2.º do CIMT têm que estar CUMULATIVAMENTE verificadas para que a norma de incidência se mostre preenchida, pelo que o não preenchimento de uma delas afasta a sujeição a IMT.

15. Como supra se disse, a subalínea iii) desta norma assume especial relevância na análise do presente PIV.

16. Com efeito, aquando da submissão do mesmo, o "equacionado" aumento de capital referido no PIV já havia sido subscrito e requerido o seu registo na Conservatória do Registo Comercial, sendo certo que a sociedade "Y" ficou com um capital social de 24.915,00, passando a Requerente a deter uma quota de 14.915,00, correspondente a 60% do capital social da "Y" e a "Z" uma quota de 10.000,00, correspondente a 40% do capital social da "Y".

17. Desde logo, um dos requisitos para a tributação em sede de IMT da operação descrita no pedido de informação vinculativa, é que por esta 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 [subalínea iii) da al. d) do n.º 2 do art.º 2.º do CIMT].

18. Ora, verifica-se que, na sequência do aumento do capital da "Y" a Requerente ficará com uma posição de 60% no seu capital social, ou seja, não ficará a dispor de, pelo menos, 75% do capital da sociedade, pelo que, com base no disposto na referida subalínea iii), conclui-se que a Requerente não será sujeito passivo de IMT nesta operação.

19. Os sócios também não ficam reduzidos a dois sócios casados ou unidos de facto.

20. No seguimento do que ficou sobredito, perde qualquer efeito útil analisar as restantes subalíneas da norma aqui em questão, na medida em que para efeitos de tributação em sede de IMT a verificação dos pressupostos da mesma é CUMULATIVA e um deles não se mostra preenchido.

#### IV - CONCLUSÃO

Em face do exposto no capítulo anterior, conclui-se que:

21. A operação supra descrita não está sujeita a IMT nos termos da al. d) do n.º 2 do art.º 2.º do CIMT, porquanto o requisito da subalínea iii) da referida norma não está preenchido, na medida em que a Requerente, na sequência do

aumento de capital da "Y", da qual é única subscritora, ficará apenas com uma posição de 60% no capital social da sociedade "Y", ou seja, não ficará a dispor de, pelo menos, 75% do capital da sociedade e os sócios não se reduzem a dois casados ou unidos de facto.