

FICHA DOUTRINÁRIA

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

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

Assunto: Aquisição de quota em sociedade. Sujeição

Processo: 25483, com despacho de 2023-12-31, do Diretor-Geral

Conteúdo: I - PEDIDO

1. Pretende o Requerente, doravante Consulente, que através do presente pedido de informação Vinculativa (PIV), lhe seja facultado o enquadramento jurídico-tributário da factualidade que apresenta.

II - FACTUALIDADE APRESENTADA

2. O Consulente é titular de duas quotas, na sociedade YY, doravante sociedade, com o valor nominal respetivo de 20.000,00 (vinte mil Euros) e de 15.000,00 (quinze mil Euros).

3. A sociedade tem o capital social de 50.000,00, equivalendo as quotas detidas pelo Consulente a 70% daquele capital social.

4. O Consulente pretende adquirir a quota de 15.000,00, detida pelo outro sócio.

5. Por força dessa aquisição o Consulente passará a dispor de mais de 75% do capital social.

6. O Consulente reproduz o teor do corpo do n.º 2, do artigo 2.º do CIMT, bem como da al. d) desse mesmo número, de acordo com os quais, integram ainda o conceito de transmissão:

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 ()

7. O Consulente dá como assente a verificação dos requisitos constantes das subálneas i) e iii), porquanto o ativo da sociedade é constituído em mais de 50% por imóveis situados em território nacional e porque com a operação a realizar,

passará a deter uma percentagem superior a 75% do capital social.

8. No que respeita ao requisito constante da subalínea ii), considera que o mesmo não se verifica, "em virtude do facto de os imóveis que integram o património da sociedade estarem, todos eles, afetos uma atividade de natureza comercial".

9. Os imóveis detidos pela sociedade, incluindo aquele onde era desenvolvida a atividade da sociedade (que, entretanto, transferiu as suas instalações para outro imóvel), encontram-se arrendados.

10. Resulta assim do exposto, que todos os imóveis detidos pela sociedade estão afetos à respetiva atividade, destinando-se a arrendamento.

11. Bastaria o imóvel inscrito na matriz predial da freguesia de , para se concluir que mais do que 50% do valor dos imóveis estaria afeto a uma atividade de natureza comercial, uma vez que aquele imóvel representa 91,6% do valor total.

12. A circunstância de o objeto social da sociedade apenas fazer menção ao "ensino e formação profissional, bem como outros serviços de apoio técnico, pedagógico e logísticos ligados ao ensino", em nada obsta às conclusões acima enunciadas, uma vez que aquilo que releva é a atividade em concreto que é levada a cabo pela empresa.

13. O Consulente convoca em reforço do seu entendimento, o teor da informação prestada no âmbito do Pedido de informação Vinculativa n.º 19470.

III - ANÁLISE DO PEDIDO

14. De acordo com o estabelecido na alínea d), do n.º 2, do artigo 2.º do CIMT, relativo à incidência objetiva e territorial, a aquisição de partes sociais ou de quotas num dos tipos societários ali previstos, está sujeita a IMT quando cumulativamente se verificarem as condições elencadas nas subalíneas subsequentes.

15. Cumpre, pois, aferir se a factualidade apresentada, preenche a condição estabelecida na subalínea ii), determinante da sujeição a IMT.

Assim,

16. Aquela condição, pressupõe, para efeitos de sujeição a imposto, que os imóveis da sociedade não se encontrem diretamente afetos a uma atividade de natureza agrícola, industrial ou comercial, excluindo a compra e venda de imóveis. Ora, é precisamente este o requisito ou condição necessária, que o Consulente considera não se verificar e que invoca a seu favor, no sentido da não sujeição da operação de aquisição da quota do outro sócio.

17. Tendo por base a factualidade apresentada, o Consulente considera que aquela operação não está sujeita a imposto nos termos da al. d), do n.º 2, do artigo 2.º do CIMT, em virtude de os imóveis estarem todos arrendados e, por conseguinte, afetos à atividade comercial da empresa (a tal não obstante o facto de o objeto da empresa consistir no "ensino e formação profissional, bem como outros serviços de apoio técnico, pedagógico e logísticos ligados ao ensino").

Vejamos

18. De acordo com o disposto no artigo 9.º do Código das Sociedades comerciais (CSC), o objeto social é um dos elementos que obrigatoriamente têm de constar de qualquer contrato de sociedade.

19. O objeto social reconduz-se à atividade ou atividades, que a sociedade se propõe ou equaciona poder vir a exercer, e, atenta a sua importância, "[a] indicação do objeto da sociedade deve ser corretamente redigida em língua portuguesa", exigência, constante do n.º 1 do artigo 11.º do CSC, constituindo a sua ausência causa de nulidade do contrato de sociedade.

20. Se o lucro se afirma como a razão última de qualquer sociedade comercial, o exercício das atividades escolhidas pelos sócios, e que constituem o seu objeto social, afigura-se como o meio instrumental apto a tal desiderato.

21. O objeto social cumpre, pois, uma dupla função, habilitadora e delimitadora. Por um lado, habilita a sociedade a exercer as atividades nele previstas, as quais por imperativos de ordem e segurança do tráfego jurídico, têm de constar do contrato de sociedade, sendo este necessariamente objeto de registo.

22. Esta habilitação compreende necessariamente o exercício de atividades acessórias indispensáveis ao exercício das atividades constantes do objeto.

23. O facto de o objeto social poder comportar um elenco muito extenso de atividades, e compreender diversos ramos de atividade, não significa necessariamente, que todas elas venham a ser de facto desenvolvidas pela sociedade. O que se impõe é que a sociedade pré-determine quais vão ser de facto por si desenvolvidas.

24. No que respeita à sociedade por quotas, esta tem por objeto social o "Ensino e a formação profissional, bem como outros serviços de apoio técnico, pedagógico e logístico ligados ao ensino".

25. Nos pontos 10 a 13 do pedido, o Consulente refere, que por não necessitar de espaços com tão elevado número de salas, os imóveis detidos pela sociedade, foram sendo arrendados, afirmando em jeito de conclusão " que todos os imóveis detidos pela sociedade estão afetos à respetiva atividade, destinando-se a arrendamento".

Vejamos o alcance desta afirmação:

26. A atividade de arrendamento de imóveis próprios (a que corresponde o código de atividade 68200), não consta do objeto social da sociedade.

27. Importa desde já esclarecer, que os factos que suportaram a informação prestada no âmbito do PIV 19470, convocado pelo Consulente, em reforço do seu entendimento, não têm qualquer semelhança com a vertente factualidade.

28. No referido PIV, a factualidade que o suportava, reconduzia-se a uma situação de alteração da forma societária, com a transformação de uma sociedade anónima numa sociedade por quotas, mantendo-se inalterados os sócios, bem como a repartição do capital social, e em que no seu objeto social expressamente se previa, entre várias, a atividade de arrendamento,

habilitando-a a exercer de facto essa atividade.

29. Diversamente, na factualidade subjacente ao presente pedido, mantém-se a forma societária, mas com a operação pretendida de aquisição da quota do outro sócio, ocorre uma alteração substancial na titularidade do capital social, o qual passa em consequência, a ser detido a 100% por uma só pessoa, acrescendo ainda a circunstância de no seu objeto social não se contemplar a atividade de arrendamento.

30. Quando para as mais diversas finalidades em sede de IMT se utiliza a expressão atividade, seja esta na aceção de atividade económica específica, como no caso do artigo 7.º do respetivo Código, reportado à atividade de comprador de prédios para revenda, seja na perspetiva do modo como é exercida (atividade "principal" no artigo 60.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais), tem-se, inequivocamente, em vista atividades para as quais o agente económico esteja legalmente habilitado.

31. Ora, no caso das sociedades, essa habilitação decorre desde logo, num primeiro momento, do elenco de atividades que constituem o seu objeto social, e, num segundo momento (que até pode ser coetâneo), das atividades que indica pretender de facto exercer, e em função das quais lhe irão ser conferidos os correlativos CAEs.

32. Se se compreende que em termos logísticos a sociedade necessite de espaços onde possa levar a efeito as ações de formação, e demais valências constantes do seu objeto social, e que nesse propósito a afetação de imóveis (próprios ou arrendados com esse intuito), se afigura necessária à prossecução da sua atividade, já não se compreende em que medida esse desiderato seja prosseguido, ou sequer alcançável com o arrendamento de imóveis próprios, a terceiros.

33. Aliás, das próprias palavras do Consulente se conclui, que os imóveis detidos pela sociedade, por terem deixado de ser utilizados no âmbito da sua atividade, leia-se, da atividade para cujo exercício se encontra habilitada pelo seu objeto social (e CAE), foram sendo arrendados a outras entidades.

34. O imóvel da freguesia de , onde, segundo o Consulente, a sociedade desenvolvia a sua atividade até ter transferido a suas instalações para outro imóvel, tem vindo a ser arrendado desde finais de 2018, encontrando-se desde 2021 arrendado a uma sociedade ligada ao setor imobiliário.

35. A atividade de arrendamento a que corresponde o CAE 68200, é por si só uma atividade.

36. Não se pode secundar a afirmação constante do ponto 12 dos factos (15 da petição), porque equivaleria a validar o exercício de toda e qualquer atividade ao arrepió dos valores e interesses relacionados com a segurança do tráfego jurídico, que subjazem às normas que impõem a observância de determinados procedimentos, entre os quais a obrigatoriedade da existência de um objeto social com a indicação das atividades que a sociedade se propõe desenvolver.

37. Deste modo, tendo presente a função do objeto social, que é a de dar a conhecer a atividade ou atividades a desenvolver pela sociedade a que respeita, conclui-se que a sociedade está habilitada a exercer as atividades estritamente necessárias ao "ensino e formação profissional, bem como outros serviços de

apoio técnico, pedagógico e logísticos ligados ao ensino", e que esse rol não contempla a atividade de arrendamento,

38. Se a referida sociedade não está legitimada pelo seu objeto social, a exercer a atividade de arrendamento, não pode vir invocar o exercício de facto dessa atividade, para efeitos de não sujeição, porquanto para efeitos do disposto no artigo 2.º, n.º 2, al. d) subalínea ii), do CIMT, a atividade de natureza comercial, industrial ou agrícola, ali referida, é necessariamente uma atividade que decorra dos seus estatutos, exercida de acordo com os requisitos e pressupostos legalmente estabelecidos. (pontos 23 e 27 da IVE n.º 12898).

39. A mera outorga de vários contratos de arrendamento não configura por si só, o exercício de uma "atividade de natureza agrícola, industrial ou comercial" nos termos e para efeitos do disposto no art.º 2.º, n.º 2. al. d) subalínea ii) do CIMT.

40. Esses contratos configuram atos praticados pela sociedade, mas não no âmbito do exercício de uma atividade estatutária, de natureza comercial.

IV - CONCLUSÃO

Em face do expandido, não fazendo a atividade de arrendamento parte do objeto social da empresa, conclui-se que o arrendamento dos imóveis pertencentes à sociedade, não consubstancia o exercício de uma "atividade de natureza agrícola, industrial ou comercial", nos termos e para efeitos do disposto no art.º 2.º, n.º 2. al. d) subalínea ii) do CIMT, pelo que a factualidade em apreço determina a sujeição a IMT, não se subscrevendo o entendimento defendido pelo Consulente.