

FICHA DOUTRINÁRIA

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

Artigo/Verba: Art.7º - Isenção pela aquisição de prédios para revenda

Assunto: Isenção de IMT - Aquisição de prédios para revenda- Aplicação temporal do prazo do n.º 4, do artigo 7.º do CIMT, na redação dada pela Lei, n.º 56/2023, de 6 de outubro (n.º 4, do artigo 7.º do CIMT)

Processo: 25651, com despacho de 2024-01-27, do Diretor-Geral

Conteúdo: Conteúdo: I - PEDIDO

Vem a Consulente solicitar a prestação de informação vinculativa, pretendendo ver esclarecida questão reportada à nova redação do n.º 4 do artigo 7.º do CIMT, dada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

II - FACTOS

No pedido de informação a sócia refere que:

- i. A empresa se dedica à compra e venda de imóveis;
- ii. Em 25 de agosto de 2023, adquiriu o bem imóvel identificado na caderneta predial que instrui o pedido, tendo declarado na EPCV que o adquiria com destino a revenda;
- iii. No momento da aquisição do imóvel a legislação vigente estabelecia um prazo de 3 anos para poder revender o imóvel, e solicitar a restituição do IMT;
- iv. A nova lei que entrou em vigor já depois da aquisição, alterou aquele prazo de 3 para 1 ano.

III - QUESTÃO

Convocando a nova redação do n.º 4 do artigo 7.º do CIMT, questiona se é de 3 ou de 1 ano, o prazo de que dispõe para revender o imóvel adquirido, e poder solicitar a anulação do IMT pago pela aquisição.

IV - ANÁLISE

1. Em causa no presente pedido está a aplicação temporal da primeira parte do número 4 do artigo 7.º do CIMT com a redação da Lei n.º 56/2023 de 6 de outubro.
2. A Consulente é uma sociedade unipessoal por quotas, cujo objeto social contempla entre outras, a atividade de compra e venda de bens imobiliários e revenda dos adquiridos para o mesmo fim.
3. Dispõe do CAE 68100, exigido para a atividade de comprador de prédios para revenda.

4. Tendo em vista a aquisição de um imóvel, solicitou, em 10-08-2023, a liquidação de IMT, tendo pago o imposto apurado, em 25-08-2023, data da outorga da escritura de aquisição.

5. O imóvel adquirido corresponde a um Prédio Urbano em Propriedade Total sem Andares nem Divisões Suscetíveis de Utilização Independente.

6. Da escritura que titula a aquisição consta expressamente que o bem adquirido se destina a revenda.

7. À data da aquisição do imóvel, o regime de isenção de IMT pela aquisição de prédios para revenda vigente, espelhado nos artigos 7.º e 11.º do CIMT, estabelecia um prazo de três anos para que o adquirente, no exercício da atividade de comprador de prédios para revenda revendesse o imóvel adquirido para o efeito, beneficiando da isenção.

8. O artigo 14.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, veio introduzir alterações àquele regime, de entre as quais se destaca a alteração ao n.º 4 do artigo 7.º do CIMT, relativa à redução do prazo para revenda.

9. Na primeira parte do n.º 4 do artigo 7.º, reduz-se de três para um ano, o prazo de que o comprador de prédios para revenda dispõe para revender o imóvel sem fazer caducar o direito à isenção.

10. Considerando que a nova redação daquela norma, vem introduzir uma alteração de vulto num dos pressupostos essenciais (o prazo) do regime de compra de prédios para revenda, limitando-o fortemente, conclui-se estarmos em presença de uma norma de cariz material, de natureza substantiva.

11. Ora, em consonância com os imperativos de índole constitucional, constantes dos artigos 103.º e 104.º da Lei Fundamental, com expressão no artigo 12.º da LGT, e tendo em consideração a natureza das alterações introduzidas, conclui-se que a nova redação do n.º 4 do artigo 7.º do CIMT, na parte em que estipula um prazo menor para a revenda, é de aplicação prospetiva, aplicando-se apenas às aquisições de bens imóveis para revenda, efetuadas a partir da entrada em vigor da norma, ou seja, a partir de 7 de outubro de 2023, inclusive.

V - CONCLUSÃO

12. Em face do exposto, conclui-se que a situação factual apresentada pela Consulente é regulada de acordo com o regime vigente no momento da aquisição. Nesta conformidade, o prazo de que a dispõe para revender o imóvel, adquirido em 25-08-2023, é de três anos, contado da data de aquisição.