

FICHA DOUTRINÁRIA

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

Artigo/Verba: Art.11º - Caducidade das isenções

Assunto: Isenção de IMT na aquisição de prédios para revenda- Aplicação temporal do prazo constante do n.º 5, do artigo 11.º do CIMT, na redação dada pela Lei, n.º 56/2023, de 6 de outubro

Processo: 25694, com despacho de 2024-01-27, do Diretor-Geral

Conteúdo: I - PEDIDO

Vem a Consulente, através do presente pedido de informação Vinculativa, solicitar que lhe seja facultado o enquadramento jurídico-tributário da factualidade que apresenta, relacionada com a alteração da redação do n.º 5 do artigo 11.º do CIMT, motivada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

II - FACTOS

No pedido de informação a Consulente refere:

- i. Tratar-se de uma pessoa coletiva privada de capitais exclusivamente públicos;
- ii. Ter por objeto social "a compra, venda de imóveis, incluindo a revenda dos que sejam adquiridos para esse fim, a administração e arrendamento de imóveis, próprios e alheios, a elaboração ou participação em projetos de desenvolvimento imobiliário ou urbanístico, bem como outras atividades de consultoria e assessoria de negócios na atividade imobiliária e gestão e administração, seja de património próprio, seja de património alheio";
- iii. Exerce desde a sua constituição, como atividade principal "a compra, venda de imóveis, incluindo a revenda dos que sejam adquiridos para esse fim";
- iv. Ter adquirido para revenda o imóvel inscrito na matriz predial urbana da freguesia de em 14-12-2022;
- v. Ter adquirido para revenda o imóvel inscrito na matriz predial urbana da freguesia de , em 15-12-2022; e
- vi. Que as sobreditas aquisições foram isentas de IMT ao abrigo do artigo 7.º n.º 3 do CIMT

A Consulente pretende obter o concreto enquadramento dos prazos do regime de isenção com referência às aquisições dos imóveis dos pontos iv e v, considerando as sucessivas redações do n.º 5 do artigo 11.º do CIMT: a vigente no momento das aquisições, em que se estatuiu a caducidade da isenção relativamente aos bens imóveis adquiridos que não fossem revendidos no prazo de três anos, e a nova redação reportada ao novo prazo de caducidade (de um ano) introduzido pela Lei n.º 56/2023 de 6/10, que entrou em vigor em 07 de outubro.

III - QUESTÃO

Delimitando o presente pedido de informação vinculativa à questão do prazo da revenda para efeitos de aferição da caducidade da isenção, e no pressuposto da observância dos demais requisitos legais, a Consulente pretende ver confirmado o seu entendimento, no sentido da possibilidade de efetuar a revenda daqueles imóveis até 13/12/2025 e de 14/12/2025, respetivamente, sem perda do benefício fiscal.

IV - ANÁLISE

1. Em causa no presente pedido está a aplicação temporal da alteração ao n.º 5 do artigo 11.º do CIMT, efetuada através da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro (que, nos termos do seu art.º 55.º, entrou em vigor no dia seguinte ao da sua publicação, ou seja, no dia 7 de outubro)
2. A Consulente é uma sociedade anónima, em cujo objeto social se prevê, entre outras, a atividade de compra e venda de imóveis e revenda dos adquiridos para esse fim, atividade que exerce a título principal.
3. Dispõe, para o efeito, do CAE 68100, exigido para a atividade de comprador de prédios para revenda.
4. A menção à revenda como destino dos bens imóveis adquiridos, consta dos respetivos títulos aquisitivos.
5. A Consulente beneficiou da isenção nas aquisições dos imóveis dos pontos iv e v do Capítulo II Factos, por ter declarado o código de benefício "15-Prédios para revenda (art.º 7.º do CIMT)", nas respetivas declarações mod.1 de IMT.
6. À data em que se operaram aquelas aquisições, o regime de isenção de IMT pela aquisição de prédios para revenda, espelhado nos artigos 7.º e 11.º ambos do CIMT, estabelecia, como pressuposto da isenção, 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.
7. 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 introduzida à primeira parte do n.º 4 do artigo 7.º e ao n.º 5 do artigo 11.º, ambos do CIMT, relativa à redução do prazo de que o comprador de prédios para revenda dispõe para revender o imóvel, como pressuposto para beneficiar do direito à isenção, de três para um ano.
8. Considerando que as referidas alterações consubstanciam uma modificação 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 normas de cariz material, de natureza substantiva.
9. Ora, as normas de natureza substantiva, que importem alterações de regime, têm carácter inovatório o que determina que o seu campo de aplicação se reconduza às situações que se venham a constituir somente depois da sua entrada em vigor.
10. Deste modo, tendo em consideração a natureza daquelas normas conclui-se

que a nova redação do n.º 5 do artigo 11.º do CIMT, na parte que estipula um prazo menor para a revenda, é de aplicação prospetiva, aplicando-se apenas às aquisições para revenda, efetuadas a partir de 7 de outubro, inclusive.

11. Não contendo a Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, norma transitória que disponha em sentido diverso, e tendo as aquisições aqui em apreço sido efetuadas antes da entrada em vigor da alteração do prazo constante do n.º 5 do artigo 11.º do CIMT, conclui-se que lhes é aplicável o prazo de três anos, constante do n.º 5 do artigo 11.º do CIMT, na redação em vigor à data da respetiva aquisição (isto é, anterior à que lhe foi dada pelo art.º 14.º da Lei n.º 56/2023).

12. Deste modo, e indo ao encontro do entendimento defendido pela Consulente, conclui-se que observados que sejam os demais requisitos, se a revenda dos imóveis dos pontos iv e v do Capítulo II Factos, tiver lugar no prazo de três anos contado das respetivas datas de aquisição, não haverá lugar à emissão de liquidações de IMT com fundamento na caducidade das isenções.

V - CONCLUSÃO

13. Em face do exposto, conclui-se que, cumpridos que sejam os demais requisitos constantes dos artigos 7.º e 11.º do CIMT, o prazo de que a Consulente dispõe para revender os imóveis adquiridos sem perda do benefício fiscal, é de três anos contado da data de aquisição de cada um dos imóveis identificados no presente pedido de informação.