

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: Aplicação temporal da alteração à primeira parte do n.º 4 do artigo 7.º do CIMT, efetuada através da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro (n.º 4, do artigo 7.º do CIMT)

Processo: 25744, com despacho de 2024-01-27, do Diretor-Geral

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 Consulente refere:

- i. Ter o CAE 68100- Compra e Venda de bens imobiliários;
- ii. Ter adquirido em 05 de julho de 2022, o imóvel inscrito na matriz predial urbana da União das Freguesias de, beneficiando da isenção de IMT prevista no artigo 7.º do CIMT.

III - QUESTÃO

Debatendo-se a Consulente, com circunstância de ainda não ter revendido o imóvel, adquirido em 05 de julho de 2022, questiona, em face da alteração introduzida pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, ao n.º 4 do artigo 7.º do CIMT, que veio reduzir de três para um ano o prazo para revender sem perda do benefício, a partir de que data se mostra devido o imposto.

IV - ANÁLISE

1. Em causa no presente pedido está a aplicação temporal da alteração à primeira parte do número 4 do artigo 7.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 unipessoal por quotas, em cujo objeto social se prevê a atividade de compra e venda e o arrendamento de bens imóveis.
3. Dispõe do CAE 68100, exigido para a atividade de comprador de prédios para revenda.
4. Por DPA, outorgado em 5 de julho de 2022, adquiriu o imóvel suprarreferido no ponto ii do Capítulo II - Factos.

5. A menção à revenda como destino do bem imóvel adquirido, consta da cláusula quarta do contrato de compra e Venda.
6. O imóvel adquirido corresponde a um prédio urbano composto de quatro pisos, para habitação e comércio, em regime de Propriedade Horizontal.
7. A consultante beneficiou da isenção, visto que declarou, na declaração mod.1 de IMT o código de benefício "15-Prédios para revenda (art.º 7.º do CIMT)".
8. À data da aquisição do imóvel, o regime de isenção de IMT pela aquisição de prédios para revenda, 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.
9. 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 introduzida à primeira parte do n.º 4 do artigo 7.º do CIMT, relativa à redução do prazo de que o comprador de prédios para revenda dispõe para revender o imóvel sem fazer caducar o direito à isenção, de três para um ano.
10. Considerando que a referida alteração materializa 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 uma norma de cariz material, de natureza substantiva.
11. Ora, as normas de natureza substantiva, que importem alterações de regime, têm caráter inovatório o que determina que o seu campo de aplicação se reconduza às situações que se venham a constituir depois da sua entrada em vigor.
12. Tendo em consideração a natureza daquelas normas conclui-se que a nova redação do n.º 4 do artigo 7.º do CIMT, na parte que estipula um prazo para a revenda menor, é de aplicação prospetiva, aplicando-se apenas às aquisições para revenda, efetuadas a partir de 7 de outubro, inclusive.
13. Nesta conformidade, tendo a aquisição do prédio aqui em apreço sido efetuada antes da entrada em vigor da alteração do prazo constante da primeira parte do n.º 4 do artigo 7.º do CIMT, conclui-se que este não lhe é aplicável. Ser-lhe-á aplicável o prazo constante da primeira parte do n.º 4 do artigo 7.º do CIMT na redação anterior à que lhe foi dada pelo art.º 14.º da Lei n.º 56/2023.
14. Reportando-nos à factualidade em apreço, se a revenda não se realizar no prazo de três anos contado da data de aquisição, o momento ou data a partir da qual o imposto se mostra devido, coincide com a data em que ocorre a caducidade, ou seja, no dia imediatamente seguinte ao do termo do prazo para revenda, caso em que deve proceder de acordo com o disposto no art.º 34.º do CIMT.

V - CONCLUSÃO

15. Em face do exposto, conclui-se que o prazo de que a Consultante dispõe para revender o imóvel adquirido para revenda sem perda do benefício, é de três anos contado da data de aquisição, pelo que não se mostrando concretizada a revenda até 5 de julho de 2025 (inclusive), a 6 de julho de 2025

o imposto mostra-se devido.