

FICHA DOUTRINÁRIA

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

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

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

Processo: 25957, com despacho de 2024-02-23, do Diretor de Serviços da DSIMT, por subdelegação

Conteúdo: I - PEDIDO

Vem a Consulente, solicitar a prestação de informação vinculativa, pretendendo ver esclarecida questão reportada à nova redação do n.º 5 do artigo 11.º do CIMT, dada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

II - FACTOS E PEDIDO

No pedido de informação a Consulente refere que:

i) Em 14.10.2022 adquiriu um imóvel (melhor identificado na escritura que anexa), que ainda mantém para venda.

ii) Considerando as alterações introduzidas pela Lei n.º 56/2023 de 06.10, que ditou a alteração do prazo para revenda de três para um ano, questiona se deve proceder ao pagamento do IMT, ou se de acordo com a lei vigente no momento da escritura, beneficia da isenção até outubro de 2025.

IV - ANÁLISE

Em causa no presente pedido está a aplicação temporal do novo prazo de caducidade da isenção na compra de bens imóveis para revenda, na sequência das alterações introduzidas pela Lei n.º 56/2023 de 06 de outubro, ao número 5 do artigo 11.º do CIMT.

1. Em 14.10.2022, a ora Consulente, sociedade imobiliária, adquiriu a outra sociedade, a fração autónoma designada pela letra "", melhor identificada na escritura anexa ao pedido.

2. Do objeto da Consulente consta entre outras, a atividade de compra e venda de bens imobiliários e revenda dos adquiridos para esse fim, dispondo para o efeito, do CAE 68100.

3. Do título aquisitivo do imóvel em apreço, consta que o mesmo se destina a revenda.

4. O regime de isenção de IMT pela aquisição de prédios para revenda, espelhado nos artigos 7.º e 11.º do CIMT, vigente no momento da aquisição do imóvel, 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.

5. 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 prazo para revenda previsto no número 5 do artigo 11.º do CIMT, até então de três anos.

6. A referida alteração traduz-se na redução de três para um ano, do prazo de que o comprador de prédios para revenda dispõe para poder revender o imóvel sem fazer caducar o direito à isenção.

7. A nova redação, consubstancia uma alteração de vulto num dos pressupostos essenciais do regime de compra de prédios para revenda, o prazo, limitando-o fortemente, pelo que se conclui, estarmos em presença de uma norma de cariz material, de natureza substantiva.

8. 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 5 do artigo 11.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 - CONCLUSÕES

9. 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 dispõe para revender o imóvel adquirido, é de três anos, contado da data de aquisição.

10. Pelo que, se não se verificarem quaisquer outras causas suscetíveis de ditar a caducidade da referida isenção, esta mantém-se até 14.10.2025.