

# FICHA DOUTRINÁRIA

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

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

Assunto: Prazo para Revenda - Caducidade da isenção [Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro e artigo

11.º n.º 5 do Código IMT]

Processo: 26358, com despacho de 2024-05-21, do Diretor de Serviços da DSIMT, por

subdelegação

Conteúdo: I - PEDIDO

Vem a Consulente, solicitar a prestação de informação vinculativa (IV), 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

No pedido de informação a Consulente refere:

i. Ter adquirido para revenda dois imóveis em 20 de março de 2023;

ii. Os quais à data do Pedido de Informação Vinculativa (PIV) não haviam sido ainda revendidos;

iii. Sendo a entrada em vigor da Lei n.º 56/2023 posterior à aquisição daqueles prédios e como a lei não tem efeitos retroativos, deveria pedir a liquidação de IMT somente em março de 2026.

#### III - QUESTÃO

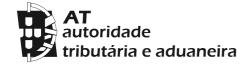
A Consulente pretende ser esclarecida acerca da data em que deve solicitar a liquidação de IMT caso não revenda os referidos bens imóveis.

#### IV - ANÁLISE

- 1. Em causa no presente pedido está a aplicação temporal da primeira parte do número 5 do artigo 11.º do CIMT com a redação da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.
- 2. A Consulente é uma sociedade por quotas, titular dos CAE 41200 construção de edifícios residenciais e não residenciais, a título de atividade principal e 68100 Compra e venda de bens imobiliários, a título de atividade secundária.
- 3. Em 20 de março de 2023, adquiriu dois prédios indicando no respetivo título aquisitivo que os mesmos se destinavam a revenda.
- 4. Os referidos prédios estão inscritos na matriz predial urbana correspondendo um dos prédios a uma habitação no segundo andar direito, uma garagem na cave e uma arrecadação no sótão, num edifício em propriedade horizontal.

1

Processo: 26358



### INFORMAÇÃO VINCULATIVA

- 5. O outro prédio corresponde a um apartamento duplex para habitação, localizado no primeiro e segundo andares esquerdo, um arrumo no sótão e uma garagem na cave de um edifício em propriedade horizontal.
- 6. As alienantes dos imóveis são as únicas sócias e gerentes da adquirente, a ora Consulente.
- 7. A Consulente beneficiou da isenção nas aquisições dos imóveis identificados nos pontos 4 e 5, por ter declarado o código de benefício "15 Prédios para revenda (art.º 7.º do CIMT)", na respetiva declaração mod.1 de IMT.
- 8. A questão concreta que a Consulente coloca já foi objeto de pronúncia na IV n.º 25957, cuja ficha doutrinária está publicada no Portal das Finanças.
- 9. Pelo interesse de que se reveste na presente apreciação, transcrevem-se os números 4 a 8 da informação prestada na suprarreferida ficha doutrinária:
- "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 dispunha 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

- 10. Em face do exposto, conclui-se que a regulação da situação factual apresentada pela Consulente é feita em consonância com o regime vigente no momento das aquisições. Nesta conformidade, o prazo de que dispõe para revender os imóveis adquiridos é de três anos, contado da data de aquisição dos dois prédios.
- 11. Pelo que, se não se verificarem quaisquer outras causas suscetíveis de ditar a caducidade da referida isenção, esta mantém-se até 20.03.2026.

2

Processo: 26358