

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.

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.