

FICHA DOUTRINÁRIA

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

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

Assunto: Caducidade da Isenção na aquisição de prédios para revenda, destino diferente, artigos 7.º e 11.º n.º 5 do CIMT

Processo: 27012, com despacho de 2025-03-25, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - Património, por delegação

Conteúdo: I - PEDIDO

Vem a Consulente através do presente pedido de informação vinculativa (PIV), solicitar o enquadramento da factualidade que apresenta, relacionada com o regime de isenção de IMT na compra de prédios para revenda, estabelecido no artigo 7.º do CIMT

II - SÍNTESE DOS FACTOS APRESENTADOS PELA CONSULENTE

A. A Consulente é uma sociedade comercial que tem como objeto comercial a compra e venda de imóveis e a revenda dos adquiridos para esse fim, a construção de edifícios residenciais e não residenciais para venda, bem como a exploração de bens imóveis através de arrendamento ou alojamento mobilado para turistas.

B. No dia 21-02-2022, adquiriu, um prédio urbano, do tipo terreno para construção, indicando no título aquisitivo destinar-se a revenda, tendo beneficiado da isenção no momento da aquisição.

C. Em momento posterior, iniciou trabalhos de conceção arquitetónica, tendo inclusive, no momento em que efetuou o pedido de informação vinculativa, já levado a cabo a instalação de estaleiro, e a realização de trabalhos preparatórios, compreendendo movimentos de terras (escavação de cave) e levantamento parcial da estrutura em betão armado, na sequência de contrato de empreitada celebrado.

D. Antevendo a possibilidade de não revender no prazo de três anos e querendo ver esclarecida a dúvida relativamente à eventual aplicação do conceito de destino diferente, na aceção resultante das alterações introduzidas ao regime da revenda pela Lei n.º 56/2023, de 06 de outubro, questiona se a situação descrita determina a caducidade da isenção de que beneficiou no momento da aquisição.

III - ANÁLISE

Em causa no presente pedido de informação vinculativa, está a qualificação ou enquadramento das intervenções realizadas pela Consulente no terreno para construção, prédio adquirido para revenda, no sentido de aferir se as mesmas são suscetíveis de alterar o bem, configurando um desvio do fim revenda, situação que a confirmar-se determina, ope legis, a caducidade da isenção de que beneficiou no momento da aquisição.

1. A isenção de IMT estabelecida para a atividade de compra de prédios para revenda, prevista no artigo 7.º do CIMT, está dependente da observância de determinados requisitos de entre os quais e com relevo para a presente informação, se destaca o de que a aquisição do imóvel tenha como finalidade ou destino, a sua revenda.

2. A aquisição do bem processa-se no âmbito de uma atividade económica de compra de prédios para revenda em que o objetivo imediato é o da obtenção de uma mais valia com a sua transmissão através de contrato de compra e venda

3. Para se considerar estarmos perante uma revenda elegível para efeitos daquela isenção, é condição imprescindível que o bem a revender, no prazo legalmente estipulado, seja o mesmo que foi adquirido, pois só dessa forma se poderá falar com propriedade de revenda.

4. Por forma a possibilitar o enquadramento da factualidade apresentada, foram solicitados elementos adicionais para complementar a informação contida na petição e na escritura de compra e venda do terreno para construção, tendo sido recebidas cópias dos seguintes documentos:

- . Faturas da empreitada de construção
- . Livro de Obras,
- . Comunicação Prévia para construção de moradia Unifamiliar com piscina
- . Contrato de empreitada de construção

5. A primeira parte do n.º 5 do artigo 11.º do CIMT, prevê como causa de caducidade da isenção de IMT prevista no artigo 7.º, a circunstância ser dado um destino diferente do da revenda ao prédio adquirido.

6. O bem revendido tem de ser o mesmo que foi adquirido para revenda, o que desde logo pressupõe que não sofra transformações, não se considerando como tais, consoante o tipo de prédio adquirido, as obras de mera conservação/reparação que se mostrem indispensáveis.

7. Importa, pois, perceber se depois da aquisição, a atuação da Consulente configurou uma atuação passível de determinar a caducidade da isenção.

8. Para esse efeito há que analisar os diferentes aspetos daquela atuação.

i. A Consulente indica que após a aquisição do prédio, "logo iniciou trabalhos de conceção arquitetónica tendo em vista subseqüentes trabalhos de empreitada". O início de trabalhos de conceção arquitetónica, implicando entre outras a conceção e desenvolvimento de projetos de arquitetura, a realização de plantas e alçados, não configura nem concretiza, por si só, um desvio em relação ao fim revenda;

ii. Por seu lado, a Comunicação Prévia e a celebração de um contrato de empreitada de construção, embora possam indiciar a intenção de dar um destino diferente ao prédio adquirido, eventualmente o da construção da moradia, não se afiguram, no entanto, por si só, suficientes para se concluir que lhe foi ou está a ser dado de facto um destino diferente do da revenda, ou que haja sequer essa intenção.

iii. Já as intervenções referidas no ponto 6 da petição, consubstanciadas na "instalação de estaleiro e trabalhos preparatórios, compreendendo movimentos de terras (escavação cave) e levantamento parcial da estrutura em betão armado, na sequência de contrato de empreitada celebrado", melhor explicitados no livro de obra anexo ao pedido, diferentemente dos procedimentos referidos nos pontos i e ii., constituem

intervenções/alterações ao nível do próprio prédio, bulindo com a sua integralidade enquanto realidade física, pelo que se considera estar-se perante uma conduta transformadora, implicando uma metamorfose substancial do prédio .

9. Deste modo, a análise concatenada dos diversos elementos, com especial enfoque nas intervenções efetuadas no próprio (terreno) prédio, designadamente a movimentação de terras para escavação da cave e o levantamento parcial da estrutura em betão armado, na sequência de contrato de empreitada, permite concluir que depois de adquirido o prédio a atuação da Consulente se direcionou no sentido da construção/edificação no referido terreno, e não no da sua venda imediata, configurando essa atuação, um desvio em relação ao fim revenda por si indicado no título aquisitivo, e em função do qual lhe viu reconhecida a isenção prevista no artigo 7.º do CIMT .

10. A atuação da Consulente nos moldes acima descritos, consubstancia um desvio em relação ao fim revenda, fazendo caducar a isenção, de acordo com o estatuído no n.º 5 do artigo 11.º do CIMT, na redação vigente no momento da aquisição, por dar ao prédio adquirido para revenda um destino (construção) diferente do da revenda.

11. Nesta conformidade, ainda que no momento da aquisição a Consulente tenha feito constar expressamente do título aquisitivo a intenção de revender o imóvel, as alterações efetuadas ao prédio em momento posterior, fizeram caducar o benefício.

12. Não tendo sido respeitada pela Consulente a condição imprescindível constante da primeira parte do n.º 5 do artigo 11.º do CIMT, ao ter dado um destino (construção) diferente do da revenda ao prédio adquirido, fez caducar a isenção de IMT declarada no momento da aquisição.

IV - CONCLUSÃO

13. Em face do exposto, conclui-se que uma vez adquirido o terreno para construção, a atuação subsequente por parte da Consulente configura um desvio em relação ao fim revenda, fazendo caducar a isenção do artigo 7.º, do CIMT, de acordo com o estatuído no n.º 5 do artigo 11.º, na redação em vigor em 21-02-2022, data da aquisição.