

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:	Isenção na compra de prédios para revenda- requisitos - Objeto social e CAE relativo à compra e venda de imóveis destinados a revenda no momento da aquisição (art.º 7.º n.º 1 do Código do IMT)
Processo:	27284, com despacho de 2024-11-19, do Diretor de Serviços da DSIMT, por subdelegação
Conteúdo:	I - PEDIDO

Vem a sociedade Consulente, solicitar a prestação de informação vinculativa, pretendendo ver esclarecidas dúvidas relacionadas com o regime de isenção de IMT na compra de prédios para revenda, previsto no art.º 7.º do Código do IMT.

II - SÍNTESE DOS FACTOS APRESENTADOS PELA CONSULENTE

A Consulente é uma sociedade comercial cujo objeto social, compreende entre outras, a atividade de compra e venda de bens imóveis.

No dia 26-02-2024, adquiriu pelo preço de 700.000,00 (setecentos mil euros), a um prédio constituído em propriedade total, sito em Lisboa, doravante mencionado por "Imóvel", destinando-o a revenda.

III - QUESTÕES

Perante o cenário hipotético de alteração do título constitutivo do prédio de propriedade total para propriedade horizontal e possibilidade de alienação de apenas parte das frações no prazo de um ano, questiona:

- A. Se tem direito ao reembolso do IMT relativo às frações alienadas naquele prazo;
- B. Em caso afirmativo, como é feito esse cálculo.

IV - ANÁLISE

Em causa no presente pedido está a aferição da possibilidade de reembolso parcial de IMT em caso de caducidade parcial da isenção na compra de prédios para revenda, bem como o modo de cálculo do reembolso a que eventualmente haja lugar.

A Consulente refere ter efetuado o pagamento do IMT e do IS aquando da aquisição do imóvel, destinando o mesmo a revenda," ter objeto social e CAE relativo a compra e venda de imóveis destinados a revenda."

Antes de se enveredar pela análise das dúvidas colocadas pela Consulente, importa, enquanto questão prévia, perceber se por parte da mesma estão reunidos os

pressupostos, desde logo subjetivos, para o reconhecimento do direito à isenção prevista no artigo 7.º do Código do IMT (CIMT), relativamente àquela aquisição.

A apreciação a efetuar, relativa ao pressuposto subjetivo reportado à menção da atividade de compra e venda de imóveis destinados a revenda no objeto social, e à titularidade do CAE 68100, acompanha de perto o entendimento divulgado na ficha doutrinária da IV n.º 10434, publicada no Portal das Finanças.

Vejamus então estes aspetos:

1) A aquisição de bem imóvel relativamente à qual a Consulente pretende beneficiar da isenção prevista no artigo 7.º do CIMT, teve lugar em 2024-02-26.

2) Àquela data, o objeto social da Consulente compreendia as seguintes atividades:

"Actividades hoteleiras, nomeadamente restaurante, bar, snack-bar, take-away, animação e música ao vivo, catering, restauração em meios móveis (rolotes), organização e produção de eventos, serviço de entregas de comida ao domicílio."

3) Dispõe o n.º 1, do art.º 7.º do Código do IMT, sob epígrafe "Isenção pela aquisição de prédios para revenda" que «[s]ão isentas do IMT as aquisições de prédios para revenda, nos termos do número seguinte, desde que se verifique ter sido apresentada ANTES DA AQUISIÇÃO a declaração prevista no artigo 112.º do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS) ou na alínea a) do n.º 1 do artigo 117.º do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC) (1), consoante o caso, relativa ao exercício da atividade de comprador de prédios para revenda.»

(1) Os artigos anteriormente mencionados reportam-se às declarações de início, alteração e cessação de atividade.

4) Da consulta informática à Publicação On-Line de Ato Societário, verifica-se que, em 2024-04-11, foi requerido o registo da ALTERAÇÃO AO CONTRATO DE SOCIEDADE (ONLINE), para efeitos de alteração do artigo 2.º, respeitante ao objeto, passando este a contemplar mais atividades, de entre as quais se destaca a de Compra e Venda de imóveis e revenda dos adquiridos para esse fim.

5) A referida alteração foi objeto de publicação, em 29-05-2024, passando a Consulente a dispor a partir dessa data do CAE 68100, Compra e Venda de bens imobiliários, a título de CAE secundário 3.

6) Aqui chegados, pode desde já concluir-se que no momento da aquisição o objeto social da Consulente não compreendia a atividade de Compra e Venda de bens imobiliários, necessária à atribuição do CAE 68100, imprescindível para poder invocar a qualidade de compradora de prédios para revenda, exigida pelo n.º 1, do artigo 7.º do CIMT.

7) Nesta conformidade, ainda que tenha feito constar expressamente do título aquisitivo a intenção de revender o imóvel, não pode beneficiar da isenção prevista no artigo 7.º do CIMT, porquanto ali se pressupõe que no momento da aquisição, o sujeito passivo seja detentor da qualidade de comprador de prédios para revenda, e pela análise do seu objeto social, bem como dos códigos de atividade (CAE 56107, 56106 e 56210) que possuía à data da aquisição, conclui-se que naquele momento a Consulente não estava habilitada a exercer a atividade de compradora de imóveis para revenda.

8) Não estando a Consulente legitimada a exercer aquela atividade no momento em que adquire o imóvel, e afigurando-se essa habilitação/legitimação prévia, como condição imprescindível ao reconhecimento da isenção plasmada no artigo 7.º do CIMT, conclui-se que não pode vir a usufruir daquele benefício fiscal em relação à aquisição feita em 2024-02-26.

9) Em face do exposto, mostra-se desde logo prejudicada a análise das questões colocadas pela Consulente, porquanto pressupõem o direito ao benefício, o que, como se constata, não lhe assiste.

V - CONCLUSÃO

10) Em face do exposto, conclui-se que, relativamente ao bem imóvel supra identificado, a Consulente não tem o direito à isenção de IMT plasmada no artigo 7.º do CIMT, por não reunir, no momento da sua aquisição, as condições imprescindíveis ao exercício da atividade de compradora de prédios para revenda.