

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. Constituição de Propriedade Horizontal. Destino diferente. Artigos 7.º e 11.º n.ºs 5 e 10 do CIMT

Processo: 27605, com despacho de 2025-07-08, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - Património, por delegação

Conteúdo: I - PEDIDO

Vem a sociedade Consulente, solicitar a prestação de informação vinculativa no sentido de ver esclarecidas dúvidas relacionadas com o regime de isenção de IMT na compra de prédios para revenda.

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 imóveis.

Em 15/07/2024, por escritura pública de compra e venda, adquiriu a propriedade do prédio sito em Lisboa, constituído em propriedade total, inscrito na matriz predial urbana da freguesia de Santa Maria Maior, sob os artigos XXXX e YYYY, pelo preço de 800.000,00 (oitocentos mil euros) conforme se retira da leitura escritura que anexa.

No título aquisitivo a Consulente indicou destinar o Imóvel a revenda, e tendo em vista essa aquisição foram liquidados e pagos o IMT e o IS que se mostravam devidos.

Na qualidade de proprietária do Imóvel, irá proceder à constituição da propriedade horizontal (PH) e pretende alienar as frações autónomas a constituir, respeitando o prazo máximo de um ano contado da aquisição do Imóvel.

III - QUESTÕES

Uma vez constituída a Propriedade horizontal, questiona, se, caso não aliene a totalidade das frações no prazo de um ano contado da aquisição:

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

IV - ANÁLISE

A presente apreciação decompõe-se na análise de dois aspetos distintos.

Um primeiro, relacionado com a relevância da alteração do título constitutivo do prédio, de propriedade total para propriedade horizontal, tendo em vista determinar se para efeitos do estabelecido no n.º 5 do artigo 11.º do CIMT, a referida alteração configura ou

não um destino diferente nos termos do n.º 10 desse mesmo artigo.

E,

Um segundo (caso se conclua que não configura um destino diferente), reportado à própria isenção, no âmbito da qual importa perceber, se estando os demais pressupostos previstos no n.º 4 do artigo 7.º do CIMT, preenchidos apenas para parte das frações autónomas (por não ter logrado vender todas as frações no prazo de um ano contado da aquisição), pode beneficiar da isenção proporcional a essas frações.

Assim,

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 15/07/2024.

2) Tendo em vista a referida aquisição efetuou o pagamento do IMT e do IS (verba 1.1 da Tabela geral), que se mostravam devidos.

3) Da consulta informática à Publicação On-Line de Ato Societário, verifica-se que o seu objeto social compreende a atividade de compra e venda de bens imobiliários, e do SICAE (Sistema Informação Classificação Portuguesa das Atividades Económicas), consta o CAE (secundário) 68110, referente à atividade de compra e venda de bens imobiliários possuídos pelo próprio.

4) Na escritura de compra e venda indicou destinar o imóvel a revenda.

5) De acordo com o disposto na primeira parte do n.º 5 do artigo 11.º do CIMT "[a] aquisição a que se refere o artigo 7.º deixa de beneficiar de isenção logo que se verifique que aos prédios adquiridos para revenda foi dado destino diferente (...)".

6) Até à entrada em vigor da Lei n.º 56/2023, de 06 de outubro, diploma que aprovou medidas no âmbito da habitação e procedeu a diversas alterações legislativas, resultava pacífico o entendimento espelhado nalgumas informações vinculativas, de que a alteração do regime jurídico a que ficava sujeito o imóvel, consubstanciada na passagem de prédio em propriedade total (com andares e ou divisões suscetíveis de utilização independente) para prédio em propriedade horizontal, composto por frações autónomas, não configurava por si só um destino diferente do da revenda, porquanto não implicava a alteração do bem, alterações à sua estrutura ou ao número de divisões, e uma vez que o fundamento da isenção se reconduzia ao facto do bem adquirido permanecer enquanto mercadoria da empresa, espelhado na contabilidade como ativo permutável, a alteração do seu regime jurídico, não lhe retirava aquela qualidade.

7) Com as alterações ao regime da revenda introduzidas ao artigo 11.º do CIMT (caducidade das isenções) pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, foi aditado o n.º 10, nos termos do qual, "(...) considera-se destino diferente a conclusão de obras, de edificação ou de melhoramento, ou outras alterações que possam determinar variação do seu valor patrimonial tributário".

8) Resulta da análise daquele regime, que para efeitos de determinação do que configura destino diferente, a tónica é colocada na alteração (material ou outra, sem distinção), suscetível de fazer variar o valor patrimonial tributário, não se focando unicamente na substancialidade das alterações físicas introduzidas no próprio bem.

9) Deste modo, cumpre perceber se a constituição da PH pretendida, ainda que possa reputar-se de alteração meramente jurídica, ou seja, sem intervenção material no

próprio bem, é ou não em concreto, suscetível de impactar o VPT alterando-o, pois caso produza esse efeito, a referida alteração ao título constitutivo, configura um destino diferente.

10) Importa desde logo ter presente o disposto no n.º 2 do artigo 1.º do CIMT, que remete para o conceito de prédio definido no Código do Imposto Municipal sobre imóveis (CIMI). Ora, nos termos do estabelecido no n.º 4 do artigo 2.º do CIMI "cada fração autónoma, no regime de propriedade horizontal, é havida como constituindo um prédio."

11) Assim, com a pretendida alteração do regime jurídico do prédio, a um prédio em propriedade total com partes ou divisões suscetíveis de utilização independente, sucedem na transformação em PH, tantos prédios quantas as frações autónomas em que se transformam as referidas partes ou divisões suscetíveis de utilização independente.

12) Dos elementos facultados - minuta de constituição de Propriedade Horizontal, documento complementar e o atestado no Auto de Vistoria (Propriedade Horizontal) remetidos pela Consulente - extrai-se a seguinte informação:

a) A Comissão de Vistorias emitiu parecer no sentido de que "as utilizações vistoriadas, formando unidades independentes, suficientemente distintas e isoladas entre si com saídas próprias para uma parte comum ou com acesso direto à via pública, existentes nos dois edifícios constituem frações autónomas, pelo que se torna possível a sua integração no regime de Propriedade horizontal".

b) Do documento complementar consta o valor atribuído pela Consulente a cada fração autónoma, bem como a permilagem que lhe corresponde.

13) Da análise e comparação da informação constante da matriz com a da minuta do título constitutivo de PH projetado, atendo-nos mais concretamente à determinação da permilagem tendo por base o VPT atual das partes ou divisões suscetíveis de utilização independente e a correspondente permilagem de cada futura fração autónoma indicada pela Consulente no documento complementar (que integra a minuta da escritura de constituição da PH), constata-se que os valores não são de todo coincidentes.

14) Contrapondo a informação facultada pela Consulente com os elementos constantes da matriz predial, por forma a facilitar a comparação da realidade existente antes e depois da constituição da PH, resulta patente a alteração dos valores (relativos à permilagem de cada fração) individualmente considerados, bem como do respetivo peso relativo no valor total.

15) A alteração da permilagem de cada parte/ fração implica necessariamente a alteração dos respetivos valores patrimoniais.

16) Deste modo, conclui-se que a constituição da Propriedade Horizontal pretendida, não se limita a replicar com exatidão a realidade preexistente, o que aconteceria se a cada parte/divisão inscrita na matriz predial urbana antes da constituição da PH, viesse a corresponder uma fração autónoma, com características, áreas e permilagens exatamente iguais, o que, como vem referido, não acontece.

17) Nesta conformidade, verifica-se que a alteração projetada nos termos apresentados pela Consulente, ao alterar a permilagem das frações, se subsume ao disposto na parte final do n.º 10 do artigo 11.º do CIMT, enquadrando-se nas "(...) outras alterações que possam determinar variação do seu valor patrimonial tributário", concluindo-se que a

mesma configura um destino diferente do da revenda.

18) Face ao exposto, de acordo com os elementos facultados pela Consulente, conclui-se, que a alteração do título constitutivo da propriedade do bem nos moldes por si expressamente indicados, configura destino diferente (do da revenda) nos termos do n.º 10 do artigo 11.º do CIMT, obstando consequentemente ao reconhecimento da isenção pela aquisição de prédios para revenda, prevista no artigo 7.º do CIMT.

19) Com a conclusão a que se chegou no ponto anterior, fica prejudicada a resposta às duas questões concretas colocadas pela Consulente, porquanto a resposta às mesmas tem como pressuposto necessário o reconhecimento do direito à isenção, situação que como demonstrado, não se verifica.

V - CONCLUSÃO

20) Considerando o supra exposto, conclui-se que a alteração do título constitutivo do prédio, nos moldes expressamente indicados pela Consulente, configura destino diferente nos termos e para os efeitos previstos nos números 5 e 10 do artigo 11.º do CIMT, obstando ao reconhecimento da isenção pela aquisição de prédios para revenda, constante do artigo 7.º do CIMT.