

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (CIMT)
- Artigo: 7.º e 11.º
- Assunto: Prédios para revenda - caducidade da isenção
- Processo: 2016001064 - IVE n.º 10752, com Despacho concordante de 05.08.2016, da Subdiretora-Geral da Área de Gestão Tributária – Património, por delegação da Diretora-Geral da Autoridade Tributária e Aduaneira
- Conteúdo: Nos termos do artigo 68.º da Lei Geral Tributária foi apresentado um pedido de informação vinculativa, no qual a requerente pretende ser esclarecida sobre se a factualidade que submete a apreciação, consubstancia uma aquisição passível de beneficiar da isenção constante do artigo 7.º do CIMT.

A requerente informa que:

- Iniciou a atividade em 2013, com o CAE 68100;
- Reúne todas as condições para beneficiar da isenção prevista no artigo 7.º do CIMT;
- Em 2016-04-05, adquiriu um terreno para construção, descrito na certidão do registo predial como “parcela de terreno para construção” e na caderneta predial como “terreno para construção”, com a intenção de construir e revender;
- Prevê que a venda do imóvel ocorra antes de decorridos 3 anos sobre a aquisição;

Por ter dúvidas quanto ao conceito de “*destino diferente*” constante do n.º 5, do artigo 11.º do CIMT, efetuou o pagamento de IMT.

APRECIAÇÃO

A isenção constante do artigo 7.º CIMT, visando a atividade de compra e venda de imóveis, está dependente da observância de determinados requisitos, a saber:

- Que a aquisição do imóvel tenha como finalidade ou destino, a sua revenda;
- Que a revenda se concretize no prazo de 3 anos, contado da data da aquisição;
- Que antes da aquisição tenha sido apresentada a declaração prevista nos artigos 112.º do CIRS e 117.º do CIRC;
- Que no ano anterior a atividade de comprador de prédios para revenda tenha sido exercida normal e com caráter de habitualidade;
- Que na revenda a efetuar, a entidade adquirente não destine o imóvel a revenda.

Na situação em apreço, a requerente informa que adquiriu para construir e revender, um terreno para construção.

A questão que cumpre apreciar é a de saber se a venda de edificação (moradia) efetuada num terreno para construção adquirido para o fim de revenda, está abrangida pelo conceito de “revenda”, tendo em conta a estatuição contida no n.º 5 do artigo 11.º do CIMT.

A isenção pela aquisição de prédios para revenda pressupõe que o prédio seja adquirido tendo como finalidade imediata a sua revenda, ou seja, tem como escopo imediato a sua transmissão através de negócio oneroso qualificável como venda.

A questão da caducidade da isenção constante do artigo 7.º do CIMT, já foi objeto de apreciação por esta Direção de Serviços, na IVE n.º 1004, sob consulta no Portal, nela se podendo ler que *“esta isenção caduca no caso em que os prédios não são revendidos no estado em que foram adquiridos”*.

Não tendo necessariamente de estar no preciso estado em que foi adquirido ¹, é condição imprescindível que o bem a vender no prazo de três anos contado da aquisição seja o mesmo que foi adquirido, pois só dessa forma se poderá falar com propriedade de revenda, ou seja, de nova venda daquele mesmo bem.

Excetuando a realização de obras de mera conservação ou de acabamento, e as situações de arrendamento e loteamento de prédios rústicos, que o ponto 2 do Ofício-Circular D-2/91, de 17-06, vem esclarecer que por si só não configuram destino diferente do da revenda, qualquer desvio daquele fim faz caducar a isenção.

Ao edificar uma moradia no terreno para construção que adquiriu para revender, a empresa deu-lhe um destino diferente do da revenda.

Do exposto, conclui-se que a compra de terreno para construção, no qual seja edificada uma moradia, não pode beneficiar da isenção constante do artigo 7.º, porquanto a ulterior transmissão, não se reconduz à revenda do bem adquirido (terreno para construção), consubstanciando antes, a venda do bem nele construído, ou seja, da moradia.

¹ Acórdão uniformizador do STA, de 17-09-2014, proferido no processo 01626/13