



BRUNO CHOTAS

consultor da Ordem dos
Contabilistas Certificados (OCC)
comunicacao@occ.pt

IMT na aquisição de prédios para revenda (Programa Mais Habitação)

Com a entrada em vigor do programa Mais Habitação¹, a 7 de outubro de 2023, o Imposto sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) sofreu novamente alterações no que respeita à isenção prevista para as operações de aquisição de imóveis, cujo destino seja a revenda.

O ano civil de 2023 foi, sem dúvida, um ano de alterações significativas no enquadramento desta isenção de IMT prevista para as operações de aquisição de imóveis cujo destino seja a revenda, visto que, já com o Orçamento do Estado para 2023², as suas regras e condições de aplicação haviam sofrido as primeiras alterações face à redação que vigorava desde o início da vigência do Código do IMT, ou seja, desde 1 de janeiro de 2004.

Atendendo que as alterações introduzidas pelo Orçamento do Estado para 2023 já foram abordadas em publicação anterior neste espaço³, pretende-se agora evidenciar as alterações introduzidas pelo Programa Mais Habitação e o seu impacto nas regras e condições de aplicação desta isenção, mas também na resouraria das entidades que exercem a atividade de compra de imóveis para revenda.

Na redação que vigorou até ao final do dia 6 de outubro de 2023, os sujeitos passivos que adquiriam imóveis para revenda, no âmbito da sua atividade de compra e venda, para que pudessem beneficiar de isenção de IMT, teriam que revender o imóvel no prazo de 3 anos, caso contrário, perdiam o direito à isenção de IMT na operação. Significa isto que:

- Se a isenção tivesse operado de forma direta⁴, haveria lugar ao pagamento do IMT em consequência da sua caducidade (não ter sido revendido no prazo de 3 anos), acrescido de juros compensatórios;
- Se a isenção tivesse operado por reembolso do IMT pago na sua aquisição⁵ (a solicitar quando o imóvel tenha sido revendido, sem ser novamente para revenda, no prazo), não sendo respeitado o prazo de três anos, deixaria de ser possível efetuar o pedido de reembolso do imposto anteriormente

1 - Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro

2 - Lei n.º 24-D/2022, de 30 de dezembro

3 - Vide "Alterações na revenda de imóveis em 2023", da autora Fátima Guerra, publicado em 20/01/2023

4 - Entenda-se, sem pagamento do IMT, caso o sujeito passivo tenha conseguido demonstrar que exercia normal e habitualmente a atividade de compra e venda de imóveis, nos termos do n.º 3 do art.º 7º do Código do IMT.

5 - No caso de o sujeito passivo não ter conseguido demonstrar que exercia normal e habitualmente a atividade de compra e venda de imóveis, nos termos do n.º 3 do art.º 7º do Código do IMT.

pago.

Com a publicação do Programa Mais Habitação, a partir de 7 de outubro de 2023, o prazo previsto nesta isenção de IMT para os imóveis serem revendidos foi reduzido para apenas 1 ano, ou seja, as entidades que exercem esta atividade de compra de imóveis para revenda viram reduzido para um terço o horizonte temporal que possuem para se concretizar a revenda dos imóveis, por forma a poderem beneficiar desta isenção, quer seja de forma direta ou via reembolso.

Sobre esta temática, importa evidenciar que o legislador não consagrou qualquer regime transitório ou fez constar do texto da Lei disposições que determinem o horizonte temporal para a revenda dos imóveis cuja aquisição tenha ocorrido anteriormente à entrada em vigor das alterações introduzidas pelo Programa Mais Habitação.

Aliás, a nova redação conferida à isenção prevista no Código do IMT, consubstancia indubitavelmente uma alteração de vulto num dos pressupostos essenciais ao reconhecimento e funcionamento desta isenção, limitando-a fortemente, no que respeita ao prazo, que é reduzido para um terço do que anteriormente vigorava, pelo que é inegável o impacto material destas alterações neste sector de atividade.

Este facto, na esfera das entidades que exercem esta atividade, traduziu-se num final de ano de 2023 e início de 2024 bastante agitado e incerto, nomeadamente quanto às consequências que estas alterações teriam nas operações futuras de aquisições de imóveis para revenda, mas, também, relativamente ao impacto que estas alterações poderiam ter nos imóveis que estas entidades tivessem registados no seu inventário, na data de entrada em vigor do Programa Mais Habitação, cujo prazo de três anos para a sua revenda estivesse a decorrer, em especial, no que respeita aos imóveis cujo período decorrido deste a sua data de aquisição já fosse superior a um ano.

É do conhecimento público que, embora de forma não vinculativa, a Autoridade Tributária transmitiu a vários sujeitos passivos durante o período inicial de aplicação desta redação com as alterações introduzidas pelo Programa Mais Habitação que, com base no disposto no art.º 297.º do Código Civil, o novo prazo de 1 ano previsto na redação atual da isenção, seria de aplicar da seguinte forma:

- Se, na data de entrada em vigor da nova redação, ou seja, no dia 7 de outubro de 2023, existiam imóveis adquiridos para revenda cujo prazo dos três anos estivesse a decorrer, e nessa data o período remanescente fosse inferior a um ano, o prazo limite a considerar

mantinha-se inalterado, verificando-se a caducidade da isenção se o imóvel não fosse alienado até ao termo dos 3 anos contados na data da compra do imóvel;

- Se, na data de entrada em vigor da nova redação, ou seja, no dia 7 de outubro de 2023, existiam imóveis adquiridos para revenda cujo prazo dos três anos estivesse a decorrer, e nessa data o período remanescente fosse superior a um ano, o prazo limite a considerar seria de um ano, contado desde a data de entrada em vigor do Programa Mais Habitação.

Apenas em fevereiro de 2024, veio a ser clarificado pela Autoridade Tributária, desta vez através de respostas vinculativas aos pedidos de clarificação apresentados por várias entidades que desenvolvem a atividade de compra de imóveis para revenda, entendimento distinto do acima exposto.

De acordo com a posição da Autoridade Tributária recentemente divulgada, clarificou-se que, tendo em consideração que a nova redação desta isenção prevista no Código do IMT⁶, na parte que estipula um prazo para a revenda menor, é de aplicação prospetiva, aplicando-se apenas às aquisições para revenda, efetuadas a partir de 7 de outubro. Desta forma, quaisquer aquisições de imóveis para revenda que tenham sido efetuadas em data anterior a 7 de outubro de 2023 e, consequentemente, antes da entrada em vigor das alterações do Programa Mais Habitação, o novo prazo de 1 ano não lhes é aplicável, sendo de aplicar a estas operações o prazo de 3 anos constante da redação do Código do IMT que vigorava na sua data de aquisição.

Assim, apesar dos quatro meses que foram necessários para serem obtidos os esclarecimentos prestados pela Autoridade Tributária, pelo menos aqueles que a vinculem junto dos sujeitos passivos, a sua divulgação permite, finalmente, que as entidades que exercem esta atividade encarem o futuro com certeza quanto às alterações a efetuar, bem como o seu impacto, pois impor-se-á necessariamente uma reanálise da política de gestão de stocks e um controlo mais permanente dos imóveis em inventário, tendo em vista a sua otimização de acordo com as novas regras e condições para a aplicabilidade da isenção.

Por fim, no caso de ficar sem efeito a isenção, os sujeitos passivos devem solicitar, no prazo de 30 dias, a respetiva liquidação do IMT junto do serviço de finanças onde foi inicialmente requerida a isenção ou, quando não tenha havido lugar a essa apresentação, no serviço de finanças da localização do imóvel.

6 - N.º 4 do art.º 7º do CIMT

ID: 111285040

24-05-2024

FISCALIDADE



Prazo de isenção de IMT para os imóveis serem revendidos reduzido para um ano

Pág. 19