

Orçamento do Estado para 2023

Alterações ao regime de isenção de IMT na compra de imóveis para revenda

Introdução

Durante a discussão da proposta de lei do Orçamento do Estado para 2023, foi aprovada uma proposta apresentada pelo Bloco de Esquerda que introduz novas regras quanto à aplicação da isenção de IMT na compra de imóveis para revenda.

Tendo em conta a importância do tema, efetuamos hoje uma primeira abordagem ao mesmo, em antecipação à publicação da Lei do Orçamento do Estado para 2023.

Regime atual

De acordo com o disposto no n.º 1 do artigo 7.º do Código do IMT, são isentas deste imposto, as aquisições de prédios para revenda, desde que se verifique ter sido apresentada, antes da aquisição, a declaração prevista no artigo 112.º do Código do IRS ou na alínea a) do n.º 1 do artigo 117.º do Código do IRC, consoante o caso, relativa ao exercício da atividade de comprador de prédios para revenda.

Estabelecendo o n.º 2 do mesmo artigo que essa isenção não prejudica a liquidação e pagamento do imposto, nos termos gerais, salvo se se reconhecer que o adquirente exerce normal e habitualmente a atividade de comprador de prédios para revenda.

Sendo que, de acordo com o n.º 3 do mesmo artigo, considera-se que o sujeito passivo exerce normal e habitualmente a atividade, quando comprove o seu exercício no ano anterior, mediante certidão passada pelo serviço de finanças competente, devendo constar sempre daquela certidão se, no ano anterior, foi adquirido para revenda ou revendido algum prédio antes adquirido para esse fim.

Estabelecendo o n.º 4 do mesmo artigo que, quando o prédio tenha sido revendido sem ser novamente para revenda, no prazo de três anos, e haja sido pago imposto, este será anulado pelo chefe de finanças, a requerimento do interessado, acompanhado de documento comprovativo da transação.

Estão assim em causa duas situações distintas, conforme o adquirente tenha exercido, no ano anterior, ou não, a atividade de comprador de prédios para revenda.

1) Tendo exercido essa atividade no ano anterior, não pagará IMT pela aquisição do prédio, beneficiando, imediatamente, da referida isenção.

No entanto, esta isenção apenas se consolidará, caso o adquirente revenda o prédio em causa, sem ser novamente para revenda, no prazo de três anos a contar da sua aquisição.

Caso não consiga proceder à sua revenda, sem ser novamente para revenda, deixará de beneficiar de isenção, de acordo com n.º 5 do artigo 11.º do Código do IMT, caso em que deverá, em obediência ao n.º 1 do artigo 34.º do mesmo diploma, solicitar, no prazo de 30 dias, a liquidação do imposto.

O mesmo se verifica, caso ao prédio seja dado destino diferente do da revenda, como decorre do referido n.º 5 do artigo 11.º do Código do IMT.

Casos em que a taxa e o valor a considerar na liquidação, serão os vigentes à data da liquidação, de acordo com o disposto no n.º 2 do artigo 18.º do mesmo Código.

2) Caso o adquirente do prédio não tenha exercido, no ano anterior, a atividade de comprador de prédios para revenda, pagará IMT antes da aquisição.

No entanto, caso o prédio venha a ser revendido, sem ser novamente para revenda, no prazo de três anos, o IMT pago será anulado pelo chefe do serviço de finanças, a requerimento do interessado, acompanhado de documento comprovativo da transação, de acordo com o n.º 4 do referido artigo 7.º do Código do IMT.

O que vai mudar

Chamamos a atenção que estas normas vão ser alvo de alteração após a aprovação da lei do Orçamento do Estado para 2023.

Assim, passa a considerar-se que apenas pode beneficiar de isenção de IMT quem comprove que nos últimos dois anos revendeu imóveis antes adquiridos para esse fim. A lei atualmente em vigor reduz esta exigência a apenas um ano, conforme acima explicitado.

Ou seja, passa a considerar-se que o sujeito passivo exerce normal e habitualmente a atividade quando comprove o seu exercício nos dois anos anteriores mediante certidão passada pelo serviço de finanças competente, quando daquela certidão constar que, em cada um dos dois anos anteriores, foram revendidos prédios antes adquiridos para esse fim.

Todavia, como esta nova norma foi inserida na lei do Orçamento do Estado durante a discussão na especialidade há que aguardar a sua publicação, para podermos determinar a data de eficácia da mesma.

Caso a eficácia seja imediata como pressupomos, não bastará à empresa demonstrar que exerceu a atividade no ano anterior, mas sim dos dois anos anteriores, para que possa beneficiar da isenção de IMT no momento da aquisição que venha a ocorrer em 2023.

Abílio Sousa

Consultor fiscal

Professor convidado da Porto Business School

Esta informação fiscal não pode ser reproduzida nem partilhada sem autorização expressa da APECA.

Produzido em 2022-12-22