

## FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (CIMT)
- Artigo: 7.º
- Assunto: Isenção na compra de imóveis para revenda
- Processo: 2016001450 - IVE n.º 11101, com despacho concordante de 2016-12-18, da Diretora-Geral da Autoridade Tributária e Aduaneira
- Conteúdo: Nos termos do artigo 68.º da Lei Geral Tributária, a sociedade AAA, formulou um pedido de informação vinculativa com vista ao esclarecimento de questão relacionada com a afetação a Alojamento Local de um imóvel adquirido para revenda.

### I – FACTOS APRESENTADOS

- A sociedade AAA foi constituída em 2015-10-27;
- A requerente possui os CAE 68100 Compra e Venda de Bens Imobiliários, 68200 Arrendamento de Bens Imobiliários, 41100 Promoção Imobiliária e 55201 Alojamento Mobilado para Turistas;
- Em 2015-12-17, adquiriu à sociedade BBB, o prédio identificado no pedido, indicando como finalidade a sua revenda, tendo pago o correspondente IMT;
- Em 2016-04-21, com base na aquisição realizada no ano anterior, solicitou junto do serviço de finanças, o reconhecimento do exercício da atividade de aquisição de prédios para revenda, nos moldes previstos na parte final do n.º 2, do artigo 7.º do CIMT, facto que lhe foi certificado para o ano de 2016;
- Em 2016-05-12, o prédio foi registado para a atividade de alojamento local no Gabinete do Município da Câmara Municipal respetiva.

### II - QUESTÕES

- a) A venda do imóvel no prazo de 3 anos contados da sua aquisição sem que o mesmo se destine novamente a revenda, confere o direito a requerer a anulação do IMT de acordo com o disposto no n.º 4, do artigo 7.º do CIMT?
- b) A atividade de alojamento local configura por si só, para efeitos do disposto no n.º 5, do artigo 11.º do CIMT, um destino diferente do da revenda?

### III - APRECIÇÃO

A questão cujo enquadramento jurídico-tributário se pretende, reconduz-se a saber se a prestação de serviços de alojamento local num imóvel (destinado a habitação) adquirido para revenda, determina ou não a caducidade da isenção na aquisição de prédios para revenda, constante do artigo 7.º do CIMT.

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

- 1) Que a aquisição do imóvel tenha como finalidade ou destino, a sua revenda;
- 2) Que a revenda se concretize no prazo de 3 anos, contado da data da aquisição;
- 3) Que antes da aquisição tenha sido apresentada a declaração prevista nos artigos 112.º do CIRS e 117.º do CIRC;
- 4) Que na revenda a efetuar a entidade adquirente não destine o imóvel a revenda;
- 5) Que ao bem não tenha sido dado destino diferente.

Quanto ao modo como opera a isenção:

Se no momento da aquisição se verificarem todos os requisitos elencados, e no ano anterior a *«atividade de comprador de prédios para revenda»*, tenha sido exercida normal e com caráter de habitualidade, há lugar à emissão de um documento único de cobrança de valor zero, evidenciando que não houve lugar a liquidação por se contemplar já o benefício de isenção.

Na vertente situação, uma vez que a sociedade se constituiu no ano da aquisição, houve lugar à aplicação da regra geral constante da parte inicial do n.º 2, que determina que a liquidação e pagamento se processem nos termos gerais, funcionando o benefício (caso se verifiquem os outros requisitos) em momento posterior, aquando da revenda, sendo anulado o imposto mediante pedido a apresentar pelo interessado, nos termos e moldes constantes do n.º 4, do artigo 7.º do CIMT.

Com referência às consequências advenientes da afetação de imóvel adquirido para revenda à atividade de prestação de serviços de Alojamento local, cumpre aferir se a prestação de serviços de alojamento local configura um fim diferente do da revenda, determinando nos termos do preceituado no n.º 5, do artigo 11.º do CIMT, a caducidade da isenção.

A rentabilização de imóvel adquirido para revenda e evidenciado na contabilidade numa conta de "Inventários", através da prestação de serviços de Alojamento Local, no período de três anos após a aquisição, durante o qual pode ser detido pelo comprador sem que essa detenção motive a perda de isenção, não consubstancia por si só um fim diferente do da revenda.

A tal conclusão se chega por via de uma interpretação atualística do entendimento da Administração Fiscal (relativo ao arrendamento) plasmado na al. b), do n.º 2 do Ofício-circular D-2/91, de 17-06, que, com referência ao conceito de destino diferente (embora reportado à Sisa), refere que *«o arrendamento de um prédio adquirido com isenção de sisa, nos termos do art. 11.º, n.º 3, não configura, só por si, destino diferente do da revenda. Tal facto será, contudo, determinante da perda de isenção se for acompanhado por outros, nomeadamente com a transferência do ativo permutável para o ativo imobilizado, através do competente lançamento contabilístico, inviabilizando assim a revenda ou manifestando essa intenção.»*

Constata-se pois, pela leitura daquela alínea, que a rentabilização de imóvel adquirido para revenda naqueles moldes, não consubstancia um destino diferente do da revenda, pelo que o surgimento de novas figuras jurídicas, como a do Alojamento Local, que permitam aquela rentabilização sem prejuízo da observância dos pressupostos, motiva idêntica conclusão.

Assim, espelhando o registo contabilístico do imóvel a sua permanência enquanto ativo corrente, numa conta (da classe 3) de Inventários, e desde que esta se mantenha, a prestação de serviços de Alojamento Local ao não configurar por si só destino diferente do da revenda, não determina a perda do benefício de isenção.