

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Decreto-Lei n.º 311/82, de 4 de Agosto

Artigo: 3.º

Assunto: Isenção do IMT na locação financeira

Processo: 2011003081 – IVE n.º 2777, com despacho concordante, de 2011.12.20, da Subdirectora-Geral dos Impostos da Área do Património

Conteúdo: A requerente vem nos termos do artigo 68.º da Lei Geral Tributária, solicitar informação vinculativa sobre a seguinte questão:

1. Foi celebrado, em ___ de Setembro de 2000, um contrato de locação financeira Imobiliário com o n.º 2000... entre a sociedade requerente e aLeasing, S.A. (posteriormente incorporada por fusão na ...Leasing, S.A., e esta, por sua vez, incorporada por fusão no Banco....., S.A.
2. O contrato de Locação foi celebrado por um prazo de ___ anos, com início em ___ de Setembro de 2000, para aquisição do prédio urbano, destinado a actividade industrial, com a área coberta de _____ m2, estaleiro e logradouro com a área de _____ m2, sito em....., Zona Industrial....., freguesia e concelho de ..., inscrito na respectiva matriz predial urbana sob o artigo....
3. Em ... de Março de 2006 foi outorgado o primeiro aditamento aquele contrato em virtude de várias alterações ao contrato, nomeadamente por se ter procedido à demolição dos edifícios identificados em 2, tendo o locatário solicitado ao locador (Banco.....) o financiamento da nova construção a edificar no imóvel locado (artigo actualmente desactivado na matriz), que deu origem a um prédio novo constituído por um terreno para construção inscrito na respectiva matriz predial urbana da freguesia e concelho de ... sob o artigo....., conforme se pode comprovar pelo print extraído da aplicação informática atinente ao património. O prazo do contrato de locação foi alterado para ___ anos. O n.º do contrato de locação foi alterado para o n.º 2000.....; o primeiro contrato de locação tinha o n.º 2000....
4. Em ___ de Maio de 2011 os contraentes acordam em proceder a novo aditamento ao contrato de locação financeira n.º 2000.... Estas alterações corresponderam à alteração da redacção da cláusula 7 (Indexante e taxa de juro Nominal Variável) e aditamento da cláusula 15 (comunicações à Central de Risco do Banco de Portugal), ambas pertencentes às condições particulares do contrato de locação financeira. Acordaram, ainda, que o locatário sob determinadas condições poderá exercer a opção de compra do imóvel locado antecipadamente ao termo do contrato

Questiona a locatária, "se poderá usufruir da isenção de IMT prevista no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 311/82 (à luz da nova redacção dada pelo OE 2011) no caso de exercer a opção de compra nos termos previstos do contrato de locação financeira, ainda que antes do seu terminus?"

Análise

O contrato de locação financeira encontra-se definido no artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 149/95, de 24 de Junho – Regime Jurídico do Contrato de Locação Financeira, adiante apenas designado por Regime Jurídico, nos seguintes termos: "*Locação financeira é o contrato pelo qual uma das partes se obriga, mediante retribuição, a ceder à outra o gozo temporário de uma*

coisa, móvel ou imóvel, adquirida ou construída por indicação, e que o locatário poderá comprar, decorrido o período acordado, por um preço determinado ou determinável, mediante simples aplicação dos critérios nele fixados". A nova redacção dada pelo artigo 117.º da Lei 55-A/2010 de 31/12 (OE2011) ao artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 311/82, de 4 de Agosto, em vigor desde 01/01/2011 estabelece que: *"Está isenta de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis a transmissão por compra e venda a favor do locatário, no exercício do direito de opção de compra previsto no regime jurídico do contrato de locação financeira, da propriedade ou do direito de superfície constituído sobre o imóvel locado."* Se anteriormente à alteração deste artigo 3.º, a transmissão por compra e venda de imóveis locados a favor do locatário ficava isenta, desde que cumpridos determinados pressupostos contidos no próprio contrato de locação financeira, com a nova redacção, os critérios conducentes a concessão do benefício fiscal são transferidos para as regras do Regime Jurídico do contrato de locação financeira quando exercido o direito de opção de compra. O Regime Jurídico do Contrato de Locação Financeira encontra-se previsto no Decreto-Lei n.º 149/95, de 24 de Junho com as alterações do Decreto-lei n.º 265/97, de 02 de Outubro, Decreto-Lei n.º 285/2001, de 03 de Novembro e Decreto-Lei n.º 30/2008, de 25 de Fevereiro. As modificações são explicadas no preâmbulo do Decreto-Lei n.º 285/2001, onde se pode ler: *"A experiência colhida da aplicação do regime jurídico do contrato de locação financeira, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 149/95, de 24 de Junho, tem vindo a demonstrar que a disciplina de certos aspectos desse contrato, hoje regulada por normas imperativas, deve ser regulada pelas regras gerais de direito, quando as partes, no exercício da liberdade de conformação do conteúdo negocial, não estabeleçam as cláusulas contratuais que melhor se acomodem aos objectivos que visam prosseguir."* A estas regras se adaptou, com o OE 2011, o artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 311/82, que se encontrava completamente desajustado da realidade. A nova redacção da norma (artigo 3.º), de cariz muito mais abrangente que a anterior, vem permitir à locatária exercer a opção de compra do bem locado em qualquer momento do contrato, sem ter que esperar pelo seu terminus. Assim, se as partes entenderem alterar ou antecipar o termo do contrato e o locatário exercer o direito de opção de compra como lhe permite o artigo 1.º, a al.c) do n.º1 do artigo 9.º e al. f) do n.º 2 do artigo 10.º todos do Regime Jurídico da Locação, encontra-se decorrido o período acordado (v. artigo 1.º do Regime de locação) podendo o locatário beneficiar da isenção do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 311/82.

Conclusão

Em resposta à questão do requerente dir-se-á que, querendo a locatária exercer o direito de opção de compra do bem locado, aqui entenda-se o terreno para construção inscrito na respectiva matriz sob o artigo ____ da freguesia e concelho de _____, que proveio do prédio urbano inscrito sob o artigo ____ da mesma freguesia e concelho, e antecipar tal acto relativamente ao termo do prazo previsto no contrato de locação financeira, subsume-se a situação em estudo no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 311/82, pelo que fica isenta de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis.