

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Decreto-Lei n.º 311/82, de 4 de Agosto
Artigo: 3.º
Assunto: Contratos de locação financeira – isenção de IMT na antecipação do exercício da opção de compra
Processo: 2011003240 – IVE n.º 2829, com despacho concordante, de 2011.12.23, da Subdirectora-Geral dos Impostos da Área do Património
Conteúdo: Por via electrónica, foi apresentado um pedido de informação vinculativa, nos termos do artigo 68º da Lei Geral Tributária, a seguinte situação jurídico-tributária:

1. Foi celebrado, em 25 de Setembro de 2000, um contrato de locação financeira Imobiliário com o número entre a sociedade requerente e o locador, que posteriormente foi incorporado por fusão na sociedade A, e esta, por sua vez, foi incorporada por fusão na sociedade B.

2. O contrato de Locação foi celebrado por um prazo de 15 anos, com início em 25 de Setembro de 2000, para aquisição do prédio urbano, terreno e edifício com 2 naves, uma principal e outra lateral; armazém de componentes e sobressalentes; 2 cabines de pintura, edifício administrativo e social, 1 cabine de P.T., destinado a actividade industrial, com a área coberta de 2.800m², estaleiro e logradouro com a área de 17.500 m², sito em....., Zona Industrial....., freguesia e concelho de....., inscrito na respectiva matriz predial urbana sob o artigo.....

3. Em 17 de Março de 2006 foi outorgado o primeiro aditamento 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 (instituição de crédito) o financiamento da nova construção a edificar no imóvel locado, 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..... O prazo do contrato de locação foi alterado para 20 anos, tendo também, para o efeito, sido alterado o número do contrato de locação de para

4. Em 27 de Maio de 2011, os contraentes acordam em proceder a novo aditamento ao contrato de locação financeira em vigor, em consequência da 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 as clausulas pertencem 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.

5. Nos termos acima descritos, questiona a sociedade locatária se poderá usufruir da isenção de IMT, prevista no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 311/82, de 4 de Agosto, na redacção dada pela Lei n.º 55-A/2010, de 31 de Dezembro (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, que aprova o Regime Jurídico do Contrato de Locação Financeira, adiante apenas designado por, RJLF, 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 ao artigo 3.º do DL n.º 311/82, de 4 de Agosto, pelo OE/2011, e que se encontra 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 antes da alteração ao artigo 3.º, a transmissão por compra e venda de imóveis locados a favor do locatário ficava isenta de IMT, desde que cumpridos determinados pressupostos que constavam do próprio contrato de locação financeira, com a nova redacção, os critérios conducentes a concessão do benefício fiscal são transferidos para as regras do RJLF quando exercido o direito de opção de compra.

O Regime Jurídico do Contrato de Locação Financeira encontra-se previsto no DL n.º 149/95, de 24 de Junho, com as alterações introduzidas pelos DL n.º 265/97, de 02 de Outubro, DL n.º 285/2001, de 03 de Novembro e DL n.º 30/2008, de 25 de Fevereiro. O enquadramento das alterações vem disposto no preâmbulo do DL n.º 285/2001, de 3 de Novembro, onde pode ler-se: "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 DL n.º 311/82, de 4 de Agosto, que se encontrava completamente desajustado da realidade dos contratos de locação financeira. A nova redacção da norma tem um cariz mais abrangente, e vem permitir que o locatário possa 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, nos termos do artigo 1.º, conjugado com a alínea c) do n.º1 do artigo 9.º e alínea f) do n.º 2 do artigo 10.º todos do RJLF, encontra-se decorrido o período acordado, podendo o locatário beneficiar da isenção do artigo 3.º do DL n.º 311/82, de 4 de Agosto.

CONCLUSÃO

Se a sociedade 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 DL n.º 311/82, de 4 de Agosto, pelo que fica isenta de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis.