



SOCIEDADE DE ADVOGADOS, SP,RL
ROGÉRIO FERNANDES FERREIRA
& ASSOCIADOS



Nº25/23

NEWSLETTER

O REGIME DE ISENÇÃO DE IMT NA AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS PARA REVENDA (OE 2023)

This Information is intended for general distribution to clients and colleagues and the information contained herein is provided as a general and abstract overview. It should not be used as a basis on which to make decisions and professional legal advice should be sought for specific cases. The contents of this Information may not be reproduced, in whole or in part, without the express consent of the author. If you should require further information on this topic, please contact contact@rfflawyers.com.

*

This Information is sent in compliance with articles 22 and 23 of Decree-Law no. 7/2004, of 7 January, regarding unsolicited e-mails. If you wish to be removed from our mailing list and avoid similar future communications, please send an email with "Remove" to the email address newsletter@rffadvogados.com.

Legal 500 – Band 1 Tax “Portuguese Law Firm” / Band 1 Tax “RFF Leading Individual” and highlighted in “Hall of Fame”, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019
Chambers & Partners – Band 1 Tax “RFF Ranked Lawyer”, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 and Band 1 “Private Wealth Law” - HNW “RFF Ranked Lawyer”, 2018
International Tax Review – “Best European Newcomer” (shortlisted) 2013 / “Tax Controversy Leaders”, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 / “Indirect Tax Leaders”, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 / “Women in Tax Leaders Guide”, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 / “European Best Newcomer”, 2016 / “Tax Firm of the Year”, “European Tax Disputes of the Year” and “European Indirect Tax Firm of the Year”, (shortlisted) 2017
Best Lawyers – “RFF Tax Lawyer of the Year,” 2014 / “Recommended Lawyers”, 2015, 2016, 2017, 2018
Who’s Who Legal – “RFF Corporate Tax Adviser of the Year,” 2013, 2015, 2016 / “RFF Corporate Tax Controversy Thought Leader”, 2017 “Corporate Tax: Advisory and Controversy”, 2017, 2018, 2019
Legal Week – RFF was the only Portuguese in the “Private Client Global Elite Lawyers” 2018, 2019
STEP Private Clients Awards - RFF “Advocate of the Year 2019” (shortlisted)
IBFD Tax Correspondent Angola, Mozambique, and East-Timor, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019,

SUMÁRIO

A Lei do Orçamento do Estado para 2023 (OE 2023) veio proceder à alteração dos pressupostos para atribuição da isenção de IMT na aquisição de imóveis para revenda.

www.rfflawyers.com

Avenida da Liberdade, 136 – 3º e 4º (Receção)

1250-146 Lisboa • Portugal

Rua Eng.º Ferreira Dias n.º 924

4100-241 Porto

T: +351 215 915 220 • F: +351 215 915 244



INTRODUÇÃO

A Lei n.º 24-D/2022, de 30 de Dezembro veio proceder à alteração do regime de isenção do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (“IMT”) na aquisição de imóveis para revenda.

Apesar de não estar inicialmente prevista na respectiva Proposta de Lei, essa alteração acabou por ser introduzida após discussão na especialidade da Lei do OE 2023.

A INCIDÊNCIA E OS PRESSUPOSTOS DA ISENÇÃO

O IMT incide sobre a compra e venda de imóveis, quer estes sejam novos, quer sejam usados.

Todavia, caso os adquirentes sejam sujeitos passivos de IRS/IRC e inscritos como compradores de imóveis para revenda poderão estar isentos de IMT.

Neste contexto, são pressupostos dessa isenção:

- i. o adquirente ser sujeito passivo de IRS/IRC estar inscrito para o

exercício da actividade de compra, venda e revenda de bens imobiliários (CAE 68100);

- ii. no momento da aquisição, constar da escritura a indicação de que o imóvel adquirido tem como fim a sua revenda;
- iii. o imóvel adquirido ser revendido no prazo de três anos;
- iv. o imóvel em questão não ser novamente revendido;
- v. não ser dado ao imóvel adquirido outro destino que não a revenda e, nomeadamente, que o registo contabilístico do imóvel reflita a sua permanência enquanto activo corrente.

Preenchidos os mencionados requisitos, aplica-se a isenção de IMT aos imóveis adquiridos para revenda, incluindo-se, neste conceito, os edifícios residenciais e não residenciais, assim como os terrenos.

Contrariamente, estão excluídos da isenção os imóveis construídos para venda e os imóveis sujeitos a obras profundas de reabilitação, na medida em que, nestes casos, considera verificar-se desvio de destino.

A ISENÇÃO AUTOMÁTICA E A ISENÇÃO POR REEMBOLSO

No que respeita à isenção de IMT na aquisição de imóveis para revenda, esta poderá verificar-se de duas formas diferentes.

Por um lado, no regime-regra, a isenção ocorre através do método de reembolso, sendo que, nesta situação, o adquirente paga o imposto no momento da aquisição do imóvel para revenda, e, quando este for revendido, preenchidos todos os pressupostos, é reembolsado do IMT inicialmente pago. Na prática, mediante requerimento do adquirente, devidamente instruído com documentação comprovativa da transacção da revenda efectuada, o IMT, anteriormente pago, é anulado pelo Serviço de Finanças competente.

Por outro lado, no que respeita ao regime-excepção, a isenção pode também funcionar de modo automático e instantâneo. Nestes casos, comprovando-se o exercício, normal e habitual, da actividade de comprador de imóveis para revenda, a isenção é reconhecida no momento da aquisição do imóvel (efeito adiamento). Para que tal suceda o adquirente deve, porém, solicitar certidão emitida pelo Serviço de Finanças competente, devendo desta constar a

informação que, nos dois anos anteriores, o sujeito passivo tenha revendido prédios antes adquiridos com esse intuito.

Esta certidão deverá ser apresentada previamente à data da escritura de compra e venda, o que pode ser feito, quer através do e-balcão, quer através de e-mail ou de carta dirigida ao Serviço de Finanças competente.

O OE 2023 E A ALTERAÇÃO OPERADA NO CONCEITO DE ACTIVIDADE PARA REVENDA

Com a Lei do OE 2023, procedeu-se à alteração do conceito de exercício normal e habitual da actividade de adquirente de imóveis para revenda, verificando-se uma maior restrição na aplicabilidade e abrangência do regime da isenção, prévia e automática.

Até 2023, o exercício da actividade de revenda de forma habitual, para efeitos de isenção, automática, de IMT, ficava cumprido quando, no ano civil anterior, o sujeito passivo tivesse adquirido, ou revendido, algum imóvel antes adquirido.

Agora, a Lei do OE 2023 introduziu um novo conceito de exercício da actividade de revenda, apenas se considerando sujeito passivo para efeitos de isenção de IMT quem, nos dois anos anteriores, tenha revendido imóveis adquiridos para esse fim.

Assim, se, anteriormente, para a aplicação do regime de isenção automática, bastava, apenas, que o sujeito passivo tivesse adquirido, ou revendido, um imóvel no ano anterior, a partir da presente alteração legislativa, apenas se considera que o adquirente exerce habitualmente a actividade quando demonstrar o seu exercício nos dois anos anterior, devendo, em cada um desses dois anos, ter revendido, pelo menos, um imóvel.

VIOLAÇÃO DO PRINCÍPIO CONSTITUCIONAL DA CONFIANÇA?

Neste contexto, tendo em conta a restrição, abrupta, do acesso à isenção de IMT resultante da alteração ao conceito de actividade de revenda de imóveis, importa tecer algumas considerações.

De acordo com a doutrina e a jurisprudência constitucionais, estaremos perante uma violação do princípio da tutela da confiança, quando:

- i. o Estado tenha encetado comportamentos capazes de gerar nos cidadãos uma expectativa de continuidade;
- ii. tais expectativas sejam legítimas, justificadas e fundadas em boas razões;
- iii. terem os cidadãos feito planos de vida, tendo em conta a perspectiva de continuidade do “comportamento” estadual; e
- iv. não ocorrer razões de interesse público que justifiquem, por si só, e em ponderação, a não continuidade do comportamento que gerou a situação de expectativa.

Assim, poderemos estar perante uma violação do princípio da confiança?

Na verdade, a alteração em análise introduz, sem dúvida, um agravamento no acesso a uma isenção, sem que seja previsto um regime, transitório, que acautele as expectativas dos sujeitos passivos que adoptaram comportamentos no ano anterior com base numa disposição legal agora agravada.

Independentemente da eventual litigância que possa advir desta alteração, a

verdade é que, com esta maior exigência no reconhecimento do conceito de actividade para revenda, entendemos verificar-se uma intenção, por parte do legislador, de restringir a aplicabilidade do regime de isenção automático em causa e que, até agora, se encontrava consolidado.

Verifica-se, por um lado, uma maior amplitude temporal de referência e que exige demonstração, efectiva, do exercício da actividade de revenda de imóveis. Quando antes apenas se tinha por referência o ano anterior, agora devem ser contabilizados os dois anos precedentes.

Por outro lado, se, até agora, era suficiente que o sujeito passivo tivesse, no ano anterior ao da isenção, adquirido para revenda, ou, em alternativa, revendido um imóvel anteriormente comprado, a partir do corrente ano, exige-se que o sujeito passivo, para ter direito a isenção prévia de IMT, tenha revendido em cada um dos anos anteriores, um imóvel.

Exemplificando: uma entidade ou sujeito passivo que, em 2020, tenha adquirido dois imóveis para revenda e,

em 2021, tenha revendido um deles, mas que, em 2022, não tenha revendido o outro, com este novo entendimento, mais restritivo, do conceito de exercício de actividade de revenda, em 2023, não terá direito a isenção de IMT de forma automática na aquisição de imóveis para revenda.

De todo o modo, importa reforçar que a isenção automática de IMT é um regime excepcional, pelo que, mesmo com maior restrição à aplicabilidade desse regime, o sujeito passivo de IMT, cumprindo os demais pressupostos, sempre terá direito à aplicação do regime-regra – de reembolso – e, portanto, poderá vir a ser reembolsado do IMT inicialmente pago na aquisição do prédio destinado a revenda.

Lisboa, 20 de março de 2023

Rogério M. Fernandes Ferreira
 Vânia Codeço
 João Mário Costa
 Rita Sousa
 José Pedro Barros
 Carolina Mendes
 Patrícia da Conceição Duarte
 Álvaro Pinto Marques



SOCIEDADE DE ADVOGADOS, SP, RL
ROGÉRIO M. FERNANDES FERREIRA
& ASSOCIADOS

Nº25/23

O Regime de isenção de IMT na aquisição de imóveis para revenda
(OE 2023)

Inês Braga Reigoto

(Tax litigation team)

www.rfflawyers.com