

R. NEWS

NEWSLETTER Nº 3/2023



Romeu Figueiredo

Lic. em Gestão de Empresas
Contabilista Certificado
CEO

Aquisição de Imóveis para Revenda

**Regime de Isenção de IMT na
aquisição - (OE 2023)**



R. da Constituição 656,
5º andar, sala 502
4200-194 **Porto**

+ 351 225 029 485/6*
+ 351 917 555 701**
geral@rfigueiredo.pt
rfigueiredo.pt

*chamada para a rede fixa nacional
**chamada para a rede móvel nacional

Índice:

De forma sumária, destacamos as seguintes matérias:

1	Introdução	3
2	Incidência e os pressupostos da isenção	3
3	Isenção de IMT na aquisição de imóveis para revenda	4
4	Alteração operada com o conceito de atividade para revenda - OE 2023	4

**Estamos disponíveis para o/a esclarecer e aconselhar,
no nosso escritório, ou por videoconferência.**

Nota:

Não dispensa a leitura da legislação

Introdução

A Lei n.º 24-D/2022, de 30 de dezembro (OE 2023) veio proceder à alteração do regime de isenção do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) para revenda.

INCIDÊNCIA E OS PRESSUPOSTOS DA ISENÇÃO

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

Se o aquirente for sujeito passivo em sede de IRS ou IRC e com objeto de compra de imóveis para revenda poderão estar isentos de IMT, se tiver os seguintes pressupostos:

- O adquirente ser sujeito passivo de IRS ou IRC e ter como objeto o exercício da atividade de compra, venda e revenda de bens imobiliários (CAE 68100). Não é exigido que seja a atividade principal.
- Quando da aquisição, estar mencionado na escritura de que o imóvel em causa tem como fim a sua revenda.
- O imóvel adquirido ser revendido no prazo de 3 anos.
- O imóvel adquirido não pode ser novamente para revenda.
- Não pode ser dado ao imóvel adquirido outro destino que não a revenda e tem de estar registado na contabilidade como ativo corrente, na conta de inventário.

A isenção de IMT, reunindo os pressupostos acima incluem os edifícios residenciais, não residenciais e terrenos.

Estão excluídos da isenção os imóveis construídos para venda e os imóveis sujeitos a obras profundas de reabilitação.

ISENÇÃO DE IMT NA AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS PARA REVENDA

Pode verificar-se de duas formas diferentes.

- **Regime geral – isenção por reembolso**

A isenção ocorre através do método de reembolso. O adquirente paga o imposto no momento de aquisição do imóvel para revenda e quando este for vendido, preenchido todos os pressupostos é reembolsado do IMT inicialmente pago.

O sujeito passivo deve elaborar um requerimento devidamente fundamentado com documentação da transação da revenda efetuada. O IMT anteriormente pago é anulado pelo Serviço de Finanças competente.

- **Regime exceção – isenção prévia**

A isenção pode também funcionar de modo automático e instantâneo.

Tem-se de comprovar o exercício, normal e habitual da atividade de comprador de imóveis para revenda, a isenção é reconhecida no momento da aquisição do imóvel. Para tal, o sujeito passivo adquirente deve 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 essa intenção. Isto é, em cada um desses dois anos, ter revendido pelo menos um imóvel. Esta certidão deve ser apresentada previamente à data da escritura de compra e venda, podendo o seu pedido ser feito através do e-balcão, email ou de carta dirigida ao Serviço de Finanças competente.

ALTERAÇÃO OPERADA COM O CONCEITO DE ATIVIDADE PARA REVENDA – OE 2023

Com a publicação da Lei do OE 2023, foi alterado o conceito de exercício normal e habitual da atividade de adquirente de imóveis para revenda.

Até 2022 (inclusive) o exercício da atividade de revenda de forma habitual, para efeitos de isenção automática de IMT, ficava cumprido quando no ano civil precedente, o sujeito passivo tivesse adquirido, ou revendido, algum imóvel antes adquirido para revenda.

Com a publicação da Lei do OE 2023, é definido um novo conceito de exercício da atividade de revenda.

Apenas se considera sujeito passivo para efeitos de isenção automática de IMT quem, nos dois anos anteriores, tenha revendido imóveis adquiridos para esse fim, em cada um dos anos.

Anteriormente, isto é, até 31 de dezembro de 2022, a aplicação do regime de isenção automática, era condição suficiente, que o sujeito passivo tivesse adquirido ou revendido, um imóvel no ano anterior.

Na realidade, a alteração em análise introduz, sem qualquer dúvida, um agravamento no acesso a uma isenção, sem que seja previsto um período transitório.

Antes tinha-se uma referência o ano anterior, agora devem ser contabilizados os dois anos precedentes.

Também era suficiente que o sujeito passivo tivesse, no ano anterior ao da isenção, adquirido para revenda, ou revendido um imóvel anteriormente comprado.

A partir de agora (2023) é exigido ao sujeito passivo que tenha revendido em cada um dos anos anteriores, um imóvel para ter direito à isenção do IMT na nova compra.

Estamos disponíveis para o/a esclarecer e aconselhar, no nosso escritório, ou por videoconferência.

Nota: *Não dispensa a leitura da legislação*

Um Parceiro para fazer
crescer o seu negócio!

