

A Tributação do Património

Dez. de 2013 - 22º Ed. C.P. OTOC

1

I M T

**Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de
Imóveis**

Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de Novembro

Entrada em vigor em **1 de Janeiro de 2004**

2

➤ Artigo 1.º

▪ Incidência **Real**

✓ IMT incide sobre as transmissões ONEROSAS previstas nos artigos seguintes, qualquer que seja o título por que se operem.

✓ Para efeitos do IMT, o conceito de prédio é o definido no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI).

(Admite o conceito tal como definido no CIMI (CIMI- Artº.2º))

.....é toda a fracção de território, abrangendo as águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nela incorporados ou assentes, com carácter de permanência, desde que faça parte do património de uma pessoa singular ou colectiva e, em circunstâncias normais, tenha valor económico,

10

➤ Artigo 2.º

▪ Incidência **objectiva e territorial**

NOTA :

Trata-se de uma norma de incidência real e objectiva.

-para além da incidência geral do nº 1, tem as ficções legais dos nº s 2, 3 e 5.

Embora o legislador não tenha aqui utilizado a terminologia do “nomeadamente”, esta norma deve ser interpretada como uma **norma de carácter aberto**, pelo modo como se encontra construída e pelo uso das expressões “são ainda “ e “ são também “. Neste sentido, estarão sujeitos a imposto, todos os factos elencados nos seus diversos números, mas ainda todos os outros que se enquadrem no princípio geral da transmissão onerosa sobre bens imóveis.

(

11

➤ Artigo 2.º
▪ Incidência **objectiva e territorial**

Nº 1 - O IMT incide sobre as transmissões (de bens imóveis situados no território nacional) a título oneroso, do :

- ✓ direito de propriedade; ou
- ✓ de figuras parcelares desse direito. (direitos reais menores)

Matéria Colectável :

Art. 12º, n.1 (IMT incidirá sobre o valor constante do ato ou do contrato ou sobre o VPT dos imóveis, consoante o que for maior.)

Art 12º nº 5 - *Dação em pagamento*

Art. 12º, n.4, regra 2 , 3ª, 14ª e 15ª - V. T. (*Direito de superfície*)

Art. 12º, n.4, regra 7º e 8ª - V. T. (*Usufruto, uso e habitação*)

Art. 13º - (*regras especiais na determinação do VT dos direitos reais menores*)

Anotação: **Figura parcelar, grosso modo, é um direito em que a "propriedade", a propriedade plena, pode ser dividida...**

12

Ex. figuras parcelares

- ❖ **Nua propriedade ou Raiz** - Dissociação/destaque entre o direito de propriedade e o direito de uso
- ❖ **Usufruto** - Direito de gozar temporária e plenamente uma coisa ou direito alheio, sem alterar a sua forma ou substância
- 1439º ss, C.C.
- ❖ **Uso e Habitação** - Faculdade de se servir de certa coisa alheia e haver os respetivos frutos, na medida das necessidades, quer do titular, quer da sua família;
- Quando este direito se refere a casas de morada, chama-se direito de habitação - 1484º ss, C.C.
- ❖ **Direito de superfície** - Faculdade de construir ou manter, perpétua ou temporariamente, uma obra em terreno alheio, ou de nele fazer ou manter plantações - 1524º ss, C.C.
- ❖ **Servidão predial** - Encargo imposto num prédio em proveito exclusivo de outro prédio pertencente a dono diferente 1543º ss, C.C.

14

Exemplo prático:

Amâncio adquiriu um imóvel 2013, destinado a serviços, situado em Barcelos, tendo a escritura de compra e venda sido efectuada pelo valor de 400.000€.

Sobre este valor, incidiu IMT que foi pago antes da aquisição. Sabe-se que valor patrimonial tributável deste imóvel foi fixado em 430.000€.

Art. 1º - inc. geral – (sobre as transmissões onerosas)

Art. 2º, nº 1 - inc. objetiva e territorial (aquisição a título oneroso de um imóvel (P.U. não habitacional)

Art. 4º - inc. subjetiva – (o imposto é devido pelas pessoas para quem se transmitem os bens – O Amâncio)

Art. 5º - Nasc.da Obrigação tributária - (constitui-se no memento em que ocorrer a transmissão)

Art. 12º nº 1 e nº 5- Valor tributável – (valor do contrato ou VPT, consoante o que for maior)

Art. 17º nº 1 al d) - Taxa - (outros prédios urbanos – 6,5%)

Art. 19º nº1 - Liquidação (é da iniciativa dos interessados – Mod.1)

Art. 21º nº1 - Competência para a liquidação (o IMT é liquidado pelos serviços centrais da DGI)

Art. 22º, 1 - Momento da Liquidação (a liquidação precede o ato translativo-Antes do contrato)

Art. 36 nº1) - Prazo de pagamento (no próprio dia da liquidação ou no 1º dia útil seguinte)

Montante a pagar = 27.950 €

15

.....

Nº 2 - Integram, ainda, o conceito de transmissão de bens imóveis:

Anotação: Conceito fiscal de transmissão de bens imóveis é bem **mais amplo** que na lei civil. Vejamos as situações ficcionadas como transmissão:

16

Nº 2 - Para efeitos do n.º 1, integram, ainda, o conceito de transmissão de bens imóveis:

➤ **CONTRATOS PROMESSA DE COMPRA E VENDA**

C.C.: Art. 410 ºe ss (Contrato-promessa)

nº 2. a) -As promessa de compra e venda com tradição:

A **tradição**, consiste no abandono, de modo inequívoco, do gozo e fruição do imóvel pelo promitente alienante, colocando-se na disponibilidade do promitente adquirente por forma a que seja a este possibilitado o exercício de actos possessórios sobre ele

Transmissão fiscal:

- logo que verificada a tradição para o promitente adquirente, ou
- quando este esteja usufruindo os bens,

excepto,



se se tratar de aquisição de habitação para **residência própria** e permanente do adquirente ou do seu agregado familiar, **salvo** se este ceder a posição contratual.

(artigo 2º, 2 a) e nº 3 do CMT)

Sujeito passivo (indecência subjectiva): art.4
—... para quem se transmite o bem

20

Exemplo :

A empresa SEMPREACONSTRUIR, celebrou um contrato-promessa para a aquisição de um terreno para construção.

De imediato começou a construir uma moradia nesse terreno.

COMENTÁRIO

O **Contrato promessa**, por si só não produz qualquer facto tributário.

Porém, se for seguido de tradição ou posse, operará transmissão fiscal (alínea a) do nº 2 do artigo 2º do CMT) ,

Veja-se o NASCIMENTO DA OBRIGAÇÃO TRIBUTÁRIA – art.5º nº 2 “... .constitui-se no momento em que ocorrer a transmissão.”

Nos termos do art. 36º nº 5, o IMT ➡ deve ser **liquidado e pago**, nestes casos, no prazo de 30 dias a contar da data da tradição do imóvel;

e, de acordo com a alínea a) do nº 3 do artigo 18º do CIRC e alínea a) do nº 3 do artigo 10 do CIRS) ➡ deve ser contabilizada a venda em sede do vendedor e a compra em sede do adquirente.

- Quando for celebrada a escritura, já só se opera transmissão civil.
- Já não haverá nada a contabilizar a não ser os custos adicionais de compra.

21

- Considera-se que também há lugar a transmissão de bens imóveis para efeitos do n.º 1, na outorga de:

➤ CONTRATOS PROMESSA DE COMPRA E VENDA



Nº 3 - a) - Contratos COM cláusula de livre cedência.

“Celebração de contrato-promessa de aquisição e alienação de bens imóveis em que seja **clausulado** no contrato ou posteriormente que o promitente **adquirente pode ceder a sua posição** contratual a terceiro”

Incidência objetiva: (alínea a) do n.º 3 do artigo 2º) - A inclusão desta cláusula, por si só, já produz um facto tributário

Matéria colectável: (regra 18 do n.º 4 do artº 12, e n.º 5 do artº 17)

- Valor do sinal e reforços previstos, mas a taxa será a correspondente a todo o preço acordado no contrato, não lhe sendo aplicável a taxa referida na alínea a) do n.º 1 do art.º 17.

Sujeito passivo (incidência subjectiva): (artº 4º alínea e);

1º promitente adquirente e sucessivos promitentes adquirentes

22

-Natureza do pagamento:

- a título definitivo **salvo** o último com quem venha a ser realizada a escritura;

- negócio concretiza-se como promitente comprador: -Pagamento **por conta**
- quando se concretiza com terceiro: **-Pagamento a título definitivo**

-Liquidação e prazo do pagamento:

-Liquidação **antes** da celebração do contrato;

e

- paga/ no **dia da liquidação ou 1º dia útil seguinte**

(art.22º nº2 e art.36ºnº1)

23

➤ CONTRATOS PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Nº 3 - b) **As cessões** da posição contratual ao abrigo da cláusula

“Cessão da posição contratual no exercício do direito conferido por contrato-promessa referido na alínea anterior”

- **Incidência** (alínea **b)** do nº 3 do artigo 2º CIMENT)

.... Na 1º cedência e cedências futuras: - serão tributadas no cessionário;
(Não são tributadas em sede do cedente porque já o foram);

- Nascimento da obrigação

..... Na 1º cedência e cedências futuras : - antes da cessão (artº 22, nº 2)

- Sujeito passivo:

... 1º cessionário e sucessivos cessionários (artº 4º alínea e)

- Em ambos - Quando celebrar escritura c/ um dos contraentes :

- Liquidação adicional ou

- Restituição (se existir isenção ou redução de taxa)

(artº 22, nº 3 e 49º, nº 3)

24

Matéria Colectável:

- 1ª cedência e Cedências futuras: - parte do preço pago pelo cessionário ao cedente; (nº 1 e 4, R18ª do artº12º)

Taxa aplicável:

- a **correspondente** ao **valor do ato ou contrato** (s/sinal); (Artº 17º, nº 5)

Natureza do pagamento: - a título definitivo salvo o último com quem venha a ser realizada a escritura; (22 nº2 e 3)

- **Prazo de liquidação e pagamento:** - antes da cedência (nº 2 do artigo 22º e 36º nº1);

25

CONTRATOS PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Cálculo da taxa correspondente ao preço global:

-Exemplo prático: (artigo 17º n 5º)

Promessa de venda de um imóvel, que será **exclusivamente** destinado a habitação própria e permanente do promitente adquirente, pelo preço de 200 000 €, mas cujo VPT é de 250.000€

$$\begin{aligned} 172\,348,00 \times 2,2636\% &= \text{€ } 3901,27 \\ (200\,000,00 - 172\,348,00) = 27\,652,00 \times 7\% &= \text{€ } 1935,64 \\ &= \text{€ } 5836,91 \end{aligned}$$

Deve ser aplicada a taxa da al. b) do art.17/1

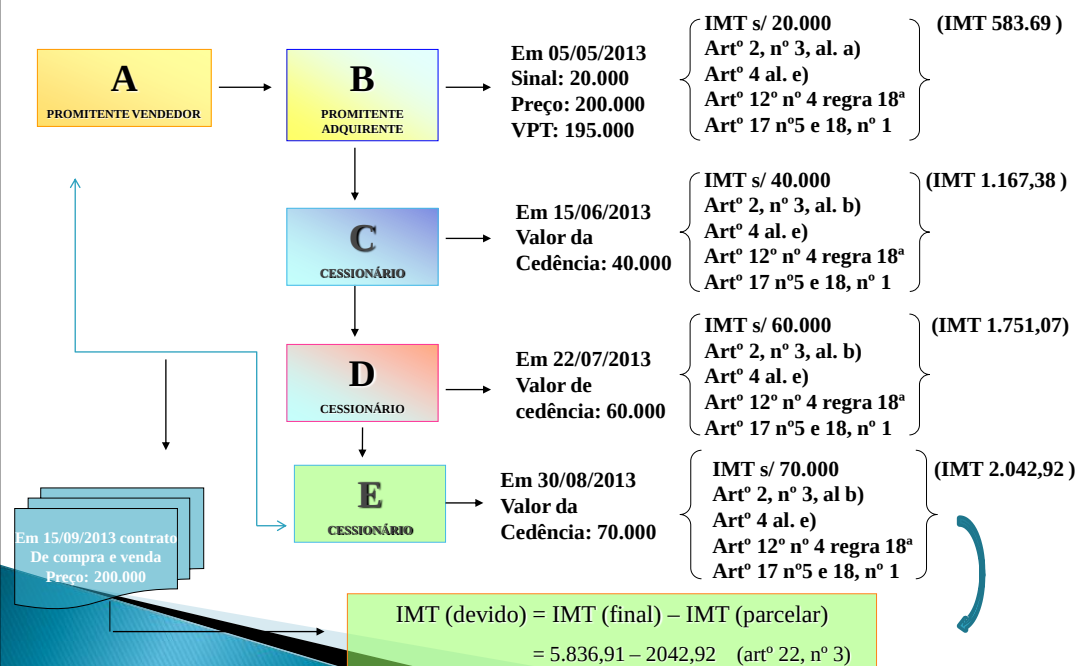
logo,

$$\begin{aligned} 5\,836,91\text{€} : 200\,000\text{ €} &= 0,0291845 \text{ ou} \\ 5\,836,91\text{€} \times (100/200000) &= 2.91845\% \end{aligned}$$

A taxa a aplicar ao valor pago por cada um dos cessionários será pois de 2.91845%

26

CONTRATO-PROMESSA DE AQUISIÇÃO E ALIENAÇÃO C/ CLAUSULA DE LIVRE CEDÊNCIA



27

CONTRATOS PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Nº3 e) **Cedência de posição contratual** ou ajuste de revenda **sem** que para tal esteja habilitado. (artº 2º, 3, **e**))

Esta cedência contratual **não** estava prevista no contrato!

-Incidência objectiva

“Cedência de posição ou ajuste de revenda, por parte do promitente adquirente num contrato-promessa de aquisição e alienação, vindo o contrato definitivo a ser celebrado entre o primitivo promitente alienante e o terceiro.”

-Nascimento da obrigação -se, e quando, o contrato definitivo for celebrado entre o primitivo promitente alienante e o terceiro. (artº 2º, 3, **e**))

-Sujeito passivo:

Promitente comprador e agora cedente da posição (contraente originário)

• **Possibilidade de exclusão** -(ver o art. 4º alínea g) - *só aproveita ao primitivo promitente comprador!*

(se o mesmo declarar no prazo de 30 dias a contar da cessão da posição contratual ou do ajuste de revenda que não houve lugar ao pagamento ou recebimento de qquer quantia, para além da que constava como sinal)

30

-Matéria Colectável:

-VPT ou preço segundo a regra geral (art. 12º nº 1 e nº4);

-Taxa aplicável: -a **correspondente** ao preço ou ao VPT consoante o que for maior; (art. 17º)

- Natureza do pagamento: -a título definitivo;

-Prazo de pagamento:

-Terceiro -antes da escritura ;

-Cedente -**30 de dias** após a escritura com o terceiro.

(alínea a) do nº 9 do artigo 36º);

31

- Para efeitos do n.º 1, integram, ainda, o conceito de transmissão de bens imóveis:

Transmissões de partes de capital das sociedades

Art. 2º nº 2 d) -Aquisições a **título oneroso**:

de **partes sociais** ou de **quotas** nas sociedades em nome colectivo (& Ca), em comandita simples ou por quotas (Lda),

Incidência:

-Haverá liquidação de IMT quando:

- tais sociedades **possuam bens imóveis, e**
 - algum dos **sócios fique a dispor** de, pelo menos, 75% do capital social, **ou,**
 - o número de **sócios se reduza a dois**, sendo **marido e mulher**, casados no regime de comunhão geral de bens ou de adquiridos.
- (artº 2º, nº 2, alínea d)

Nas transmissões onerosas o notário fiscaliza o IMT.

Em sede do locatário, **não se aplica a imóveis em locação financeira.**

34

Matéria colectável: (art. 12 nº4 R 19)

- 
- pelo **VPT dos imóveis correspondente à quota** maioritária, ou,
 - pelo **valor total** desses bens caso da **redução a marido e mulher**
- em ambas as situações **pelo valor do balanço, se superior;** (R19 a))

- no caso de **aquisições sucessivas**, o imposto será liquidado **sobre a diferença dos valores** (R19 b))
- no **caso de dissolução** se os imóveis ficarem a pertencer aos sócios já tributados, o imposto incidirá sobre a diferença; (R19 c))

35

A sociedade “BETA, LDA” tem no seu ativo um imóvel, destinado a comércio, cujo VPT é de 200.000,00, sendo este o valor relevado no seu balanço. O capital social de está distribuído pelos sócios A, B, e C, nas percentagens de 50%, 25% e 25% respectivamente. O sócio B pretende alienar a sua quota, sendo que ficou decidido em ata que seria A quem a iria adquirir de imediato, sendo ainda deliberado que adquiriria 3 meses mais tarde 10% da quota de C. Ficando assim, A com uma representação na sociedade de 75% do Capital Social e posteriormente de 85%.

Sendo o IMT liquidado, pela aquisição a B, da seguinte forma, uma vez que A passa a dispor de 75% ou mais do C. Social (Art. 2º nº 2 d) :

$200.000,00 \times 75\% = 150.000,00$ (M.C.: art. 12 nº4 R 19 al a))
 $150.000,00 \times 6,5\% = 9.750,00$

E, pela aquisição a C:

$200.000,00 \times 85\% = 170.000,00$
 $170.000,00 - 150.000,00 = 20.000$ (M.C.: art. 12 nº4 R 19 al b))
 $20.000 \times 6,5\% = 1.300,00$

36

A sociedade Z, Lda., possui um imóvel, tem dois sócios, (A e B), cada um com 50% do capital social.

| O sócio B pretende alienar 45% da sua quota a C, esposa de A, ficando o capital distribuído por:

| Sócio A - 50%;
Sócia C (esposa de A) - 45% e
Sócio B - 5%.

| Quais as implicações em sede de IMT?

COMENTÁRIO

| Conforme disposto na alínea d) do nº 2 do artigo 2.º, do CIMT, apenas se encontra sujeita a IMT a aquisição de quotas, nas sociedades por quotas que possuam bens imóveis, quando, por tal aquisição:

- Alguns dos sócios fique a dispor de, pelo menos, 75% do capital social; ou
- O número de sócios se reduza a dois, sendo marido e mulher, casados no regime de comunhão geral de bens ou de adquiridos.

Assim, dado que não se enquadra nas normas de incidência, conclui-se que esta situação não está sujeita a IMT

38

A empresa FISCO, Lda., adquiriu uma Loja por Leasing. A empresa continua a pagar o Leasing, mas vai ceder agora 80% do Capital Social para novos sócios.

| Esta transmissão obriga a liquidar IMT sobre a Loja?

COMENTÁRIO

Para que possa haver tributação em IMT no caso de cedência de quotas para além da verificação de outras condições referidas na alínea d) do n.º 2 do art.º 2.º do CIMT, é indispensável que do património da sociedade, a que as quotas respeitam, façam parte bens imóveis.

Ora, a sociedade não é detentora do direito de propriedade do imóvel (loja), uma vez que este continua a pertencer à locadora, pelo que não haverá lugar a tributação.

Concluindo: A sujeição a IMT da aquisição de partes sociais numa sociedade por quotas que tenha imóveis no seu património, conforme decorre do disposto na alínea d) do n.º 2 do art.º 2.º do CIMT, só se verifica em duas hipóteses:

- Com a aquisição, algum dos sócios fique a dispor de, pelo menos, 75% do CS, ou
- O número de sócios se reduza a dois, sendo marido e mulher, casados no regime de comunhão geral de bens ou de adquiridos.

39

ANDRÉ, detentor de uma participação de 70% no capital social da sociedade XPTO, S.A., de cujo ativo constam bens imóveis, adquiriu uma nova participação de 10% dessa mesma sociedade.

| Quais as implicações em sede de IMT?

(Comentário):

De acordo com o art. 2º, n.º 2 al. d), 1ª parte, do CIMT, há sujeição a IMT pela aquisição de partes sociais ou de quotas nas sociedades em nome colectivo, em comandita simples ou por quotas, quando tais sociedades possuam bens imóveis, e quando por aquela aquisição, por amortização ou quaisquer outros factos, algum dos sócios fique a dispor de, pelo menos, 75% do capital social.

Na questão em análise, apesar da percentagem adquirida ser de 80%, ou seja, superior a 75%, não há qualquer relevância em sede de IMT uma vez que se trata de acções e a regra de incidência descrita não se aplica às sociedades cujo capital está dividido em acções

40

➤ Procurações irrevogáveis

NOTA:

- Visa por termo a situações em que o resultado económico é semelhante ao exercício do direito de propriedade.
- O procurador paga a totalidade (preço) do imóvel e pode dispor dele para o alienar. Estas situações, a par de serem propiciadoras de evasão fiscal eram ainda um meio privilegiado do exercício de mediação imobiliária.
- Pode dizer-se que se tratam de medidas anti-abuso.

A natureza jurídica das **procurações é diferente** do mandato.

No **mandato** há a obrigação (é um contrato) em que o **mandatário tem o dever de exercer a prestação** a que se obriga.

A **procuração** é um **negócio jurídico unilateral** conferindo ao procurador o poder de praticar determinado ato jurídico por conta de outrem.

IN PREAMBULO - O procurador e o substabelecido ficarão sujeitos a tributação pelas taxas de 5% ou de 6,5%, consoante a procuração confira poderes para alienar prédios rústicos ou urbanos, não podendo pois beneficiar de qualquer isenção ou redução de taxas, sem prejuízo de delas virem a beneficiar, se o contrato definitivo de compra e venda vier a ser celebrado com o procurador ou com o substabelecido

43

Nº3 c) e d)- Procurações irrevogáveis (Imóveis e partes sociais)

c) "Outorga de procuração que **confira poderes de alienação de bem imóvel ou de partes sociais** a que se refere a alínea d) do n.º 2 **em que, por renúncia ao direito de revogação ou cláusula de natureza semelhante, o representado deixe de poder revogar a procuração;**

d) Outorga de instrumento com substabelecimento de procuração com os poderes e efeitos previstos na alínea anterior;"

- **Incidência:** -a própria procuração ou seu substabelecimento já **produz por si mesma um facto tributário**; -(artº 2º,nº 3, al.c))
- **O facto gerador** - ocorre no momento da emissão da outorga (art. 5º nº2)
- **Sujeito passivo:** - o **procurador** (art.4º al. f)) – (não lhe sendo aplicável qualquer redução ou isenção de taxa)
- **Valor colectável:** -**O preço ou o VPT** (nº 1 do artº 12);
Sendo participações sociais: -O valor do balanço ou o VPT, correspondente à quota;
- O IMT deve ser **liquidado e pago** antes da outorga notarial; (art.22 nº 2 e 36 nº1)
- **Duplo controlo das procurações irrevogáveis no CIMT** (artº 49º)

44

Quanto à Natureza das Liquidações (art. 22 nº 3)

- ❖ Caso a escritura se venha a efetuar com o **procurador** ou com quem tiver sido **substabelecido**:

-haverá liquidação adicional da diferença se a houver ou anulando-se se houver isenção (**pagamento por conta**) (nº3 do 22º)

- ❖ Caso a escritura venha a ser celebrada com um terceiro:

- verificar-se-á aqui uma nova transmissão, tributada nos termos gerais. (**pagamento inicial definitivo**) (nº3 do 22º à contrário)

Cfr. –
C.C.: Art. 262º e ss (Procuração - regime), e
Art. 1170º e ss (Revogação do mandato)

45

- Em virtude do disposto no n.º 1, são também sujeitas a IMT:

➤ nº 5 b) Permutas de bens imóveis

“ As permutas, pela diferença declarada de valores ou pela diferença entre os valores patrimoniais tributários, consoante a que for maior;”

Assim: Contrato será tratado como permuta quando houver diferença:

- nos valores declarados ou
- diferenças nos VTP's:

-Sujeito passivo: qualquer que seja o título por que se opere, o imposto é devido pelo permutante que receber os bens de maior valor. (art. 4º al c))

Valor colectável: -toma-se para base da liquidação a diferença declarada de valores, quando superior à diferença entre os valores patrimoniais tributários; (artº 12 nº4 R 4);

“...entendendo-se como de troca ou permuta :

o contrato em que as prestações de ambos os permutantes compreendem bens imóveis, ainda que futuros;” (art. 4º al c) 2º parte)

48

Exemplo

Os sujeitos passivos A e B decidiram realizar um contrato de permuta, nas seguintes condições:

O sujeito passivo A entrega ao B a sua moradia, que tem o VPT de € 200.000;

O sujeito passivo B entrega ao A o seu apartamento, com o VPT de € 150.000 e ainda mais € 30.000.

▪

50

Comentários:

Diferença de VPT (200.000-150.000) é de € 50.000;

Diferença de valores declarados = 30.000 (entregues em dinheiro).

**Estamos perante uma permuta de imóveis, sujeita a IMT pela diferença de VPT, uma vez que é a maior das duas diferenças.
Como tal, a taxa a aplicar será sobre os € 50.000**

O SP é o permutante que receber os bens de maior valor, ou seja, neste exemplo será o SP B.

Devemos neste caso em atenção a isenção prevista na circular 10/89 e art. 9 CIMT, que vem isentar os pagamentos de IMT até € 92.407.

No caso concreto, e pensando que B vai afectar o imóvel à sua habitação própria e permanente, uma vez que € 50.000 é inferior a € 92.407, não haverá lugar ao pagamento de IMT, pois beneficia da isenção.

51

- Em virtude do disposto no n.º 1, são também sujeitas a IMT:

Nº 5 e) Entradas dos sócios com imóveis para realização do capital Social, e a adjudicação dos bens imóveis aos sócios, na liquidação da sociedade

(Nas sociedades comerciais, civis sob a forma comercial ou civis **COM** personalidade jurídica) -

e a adjudicação de bens imóveis como reembolso em espécie de unidades de participação decorrente da liquidação de fundos de investimento imobiliário fechados de subscrição particular; (OE 2013)

Nota: O património é da sociedade – logo: SP - sociedade C.S.C., art. 5º (As sociedades gozam de personalidade jurídica e existem como tais a partir do registo definitivo)

56

- Em virtude do disposto no n.º 1, são também sujeitas a IMT:

Nº 5 e)

-Matéria Colectável. – o valor dos imóveis é o **VPT** ou o **valor** que lhe for atribuído pela **entrada** (o que for maior) ; (regra 12ª, nº 4, artº 12);

➤ **Outro ex:** adjudicação de imóveis aos credores sociais e a dação em pagamento (art.2/1)

Matéria Colectável : –o imposto é calculado sobre o VPT ou sobre a importância da dívida, se for superior; (artº 12, nº 4, regra 5ª)

57

Artº 7º Isenção pela aquisição de prédios para revenda

Ficam “**isentos**” de IMT as aquisições de prédios para revenda, desde que:

- tenha apresentado antes da aquisição a declaração de início ou alteração de Actividade, relativa à actividade exercida. (registo no cadastro)

-exerça a actividade de: Comprador de Prédios para Revenda

-Os bens se destinem a ser **vendidos no estado em foram adquiridos**

- deverá estar desde logo **presente a intenção** de revenda:

- Declaração no título aquisitivo – que é para revenda
- Registo no ativo corrente - inventários

-Condicionada à revenda em 3 anos e **sem** ser para revenda (11º, nº 5)

-Condicionada ao **exercício da actividade no ano anterior**, (certidão do SF comprovativa de que foi adquirido para revenda ou revendido algum prédio para esse fim no ano anterior)

se não: *Paga imposto na aquisição*

Porem **se revender sem ser novamente para revenda, no prazo de três anos, será anulado o Imposto,** a requerimento do interessado.

72

Isenção pela aquisição de prédios para revenda

Os pressupostos desta isenção, são de verificação cumulativa:

- ✓ A aquisição dos bens deverá ter lugar no âmbito da actividade de compra de imóveis para revenda (Cat. B-IRS ou em IRC);
- ✓ Destinarem-se a venda no estado em que foram adquiridos (tem que constar no título aquisitivo);
- ✓ O adquirente ter, previamente, cumprido as obrigações declarativas (confirmando que actividade é exercida na modalidade de “comprador de prédios para revenda”)

Nota: apenas aproveita esta isenção se as transmissões forem formalizadas por escritura pública, sendo irrelevante - desprezando-se assim as transmissões ficcionadas, por base na tradição com base no contrato promessa.

73

Isenção pela aquisição de prédios para revenda

Destas disposições, conjugadas com o art. 11 n.º 5, retira-se que:

Se o adquirente comprovar que **exerce normal e habitualmente** a atividade de comprador de prédios para revenda, a isenção opera desde logo, **ficando porém sujeita à condição de o prédio adquirido ser revendido** (não é a mesma coisa que transaccionado), sem que o seja novamente para revenda, **no prazo de 3 anos** a contar da data de aquisição, ou **não lhe seja dado destino diferente**;

Nota: Se o adquirente não exerceu a atividade no ano anterior ao da aquisição ou se a iniciar no ano em que esta se efetua, o imposto é liquidado e pago nos termos gerais, concretizando-se a isenção por via do reembolso se o prédio vier a ser revendido, sem o ser novamente para revenda, naquele prazo de 3 anos.

74

Art.º 9.º

Isenção aquisição de prédios – **destinados à habitação**

➤ Aquisições de prédio urbano ou de fracção autónoma de prédio urbano **destinado exclusivamente a habitação própria e permanente** cujo valor que serviria de base à liquidação não exceda € 92 407

❖ deixarão de beneficiar de isenção e da redução de taxas, quando aos bens for dado destino diferente daquele em que assentou o benefício, no **prazo de seis anos** a contar da data da aquisição (11.º, N.º 7 a)) - Excepto no caso **de por ex.: de venda**

OU

❖ Quando os imóveis não forem **afectos à habitação** própria e permanente no **prazo de seis meses** a contar da data da aquisição (11.º, n.º 7, b))

76



Não há lugar a isenção, nem redução de Taxas
(parte final das al. f) e g) do art.º 4.º e n.º 3 do art.º 22 e n.º 4 do art.17º)

CONTRATOS DE PROMESSA
COM CLÁUSULA DE CEDÊNCIA DA
POSIÇÃO E NAS CESSÕES
POSTERIORES DA POSIÇÃO

Sem prejuízo do
n.º 5 do artº 17
e
n.º 3 do artº 22

QUANDO OS ADQUIRENTES RESIDEM
OU ESTÃO SEDIADOS EM *Off Shore*

NAS PROCURAÇÕES IRREVOGÁVEIS E
NO SUBSTABELECIMENTO

Sem prejuízo do n.º 3
do artº 22

77

No caso de Revenda:

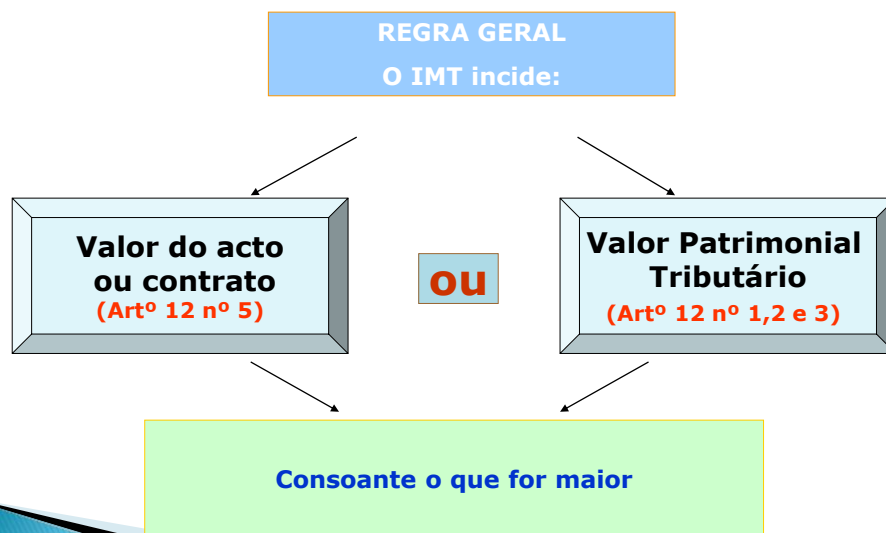
- ▶ A Administração Fiscal tem vindo a considerar **que não há desvio de destino nas seguintes situações**, desde que o imóvel se mantenha **para venda e contabilizado** em existências/"inventários":
 - ▶ a) Prédio adquirido em bruto que depois é loteado e vendido em lotes.
 - ▶ b) Prédio que é comprado em propriedade total e vendido em fracções após constituição de **propriedade horizontal**.
 - ▶ c) Prédio que é comprado devoluto e depois é arrendado, mas **mantido para venda** no estado em que se encontra.

79

— Determinação do VALOR TRIBUTÁVEL

Art. 12º a 16º,
Art. 30º
Art. 27º do DL 287/2003, 12/11

Art.º 12.º



80

Art. 17º Taxas

a) Habitação própria e permanente

Valor sobre que incide o IMT (em euros)	Taxas percentuais	
	Marginal	Média (*)
Até 92 407	0	0
De mais de 92 407 e até 126 403	2	0,537 9
De mais de 126 403 e até 172 348	5	1,727 4
De mais de 172 348 e até 287 213	7	3,836 1
De mais de 287 213 e até 574 323	8	-
Superior a 574 323	6 (taxa única)	

(*) No limite superior do escalão
(Redacção da Lei n.º 55-A/2010 - 31/12)

b) Habitação

Valor sobre que incide o IMT (em euros)	Taxas percentuais	
	Marginal	Média (*)
Até 92 407	1	1
De mais de 92 407 e até 126 403	2	1,268 9
De mais de 126 403 e até 172 348	5	2,263 6
De mais de 172 348 e até 287 213	7	4,157 8
De mais de 287 213 e até 550 836	8	-
Superior a 550 836	6 (taxa única)	

(*) No limite superior do escalão
(Redacção da Lei n.º 55-A/2010 - 31/12)

94

TABELA I
(CONTINENTE – HABITAÇÃO PRÓPRIA E PERMANENTE)

Valor sobre que incide o IMT (euros)	Taxa Marginal a Aplicar	Parcela a abater
Até 92.407	0	0
De mais de 92.407 até 126.403	2	1.848,14
De mais de 126.403 até 172.348	5	5.640,23
De mais de 172.348 até 287.213	7	9.087,19
De mais de 287.213 até 574.323	8	11.959,32
Superior a 574.323	Taxa única de 6%	

TABELA II
(CONTINENTE – HABITAÇÃO)

Valor sobre que incide o IMT (euros)	Taxa Marginal a Aplicar	Parcela a abater
Até 92.407	1	0
De mais de 92.407 até 126.403	2	924,07
De mais de 126.403 até 172.348	5	4.716,16
De mais de 172.348 até 287.213	7	8.163,12
De mais de 287.213 até 550.836	8	11.035,25
Superior a 550.836	Taxa única de 6%	

95

– TAXAS . cont.

➤ **Prédios rústicos..... 5%**

➤ **Outros prédios urbanos e outras transmissões onerosas 6,5%**

➤ **Adquirentes com residência ou sede em offshores10%**

(por força do n.º 7 esta taxa não se aplica a peçoas singulares)

➤ **Nota:**

➤ à aquisição de Figuras parcelares – aplica-se a taxa correspondente à natureza dos bens sobre que incide o direito adquirido – n.º 2

97

Art.º 36º Prazo de pagamento

Regra geral ➡ Dia da liquidação ou 1º dia útil seguinte

Regras Específicas

➤ **no prazo de 30 dias:**

- Arrematação, venda judicial ou administrativa, adjudicação/outras liq. adicionais
- Exercício do direito de preferência
- **Contratos promessa com tradição**
- Caducidade da isenção
- Partilhas (30 dias posteriores ao acto)
- Contratos definitivos de transmissão precedidos de promessa s/ clausula
- **Permuta de bens presentes por futuros**

➤ **No prazo da notificação** IS(36/8 e 45 CIS) quando:

- Liquidação conjunta com o imposto de selo

➤ **Mês seguinte:**

- acto celebrado no estrangeiro

10
4

BOM ESTUDO

10
8