



OPINIÃO

ANÁLISE DA OCC

IMT – Aquisição de imóveis para revenda



MANUELA ROSÁRIO

Consultora da Ordem dos Contabilistas Certificados (OCC)
comunicacao@occ.pt

No dia a dia das empresas sempre que existam operações com imóveis é normal surgir a questão sobre a tributação em sede de imposto sobre o valor acrescentado e em imposto sobre o rendimento.

Contudo, poderá existir desde logo tributação em sede de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e também de Imposto de Selo (IS), quando se adquire o direito a esses imóveis.

Porém, existem algumas exceções na tributação do IMT, que por vezes passam despercebidas, designadamente, a que se refere às aquisições de imóveis para revenda.

O IMT incide sobre as transmissões, efetuadas em território nacional e a título oneroso, do direito de propriedade e de outros direitos de imóveis.

Regra geral, a iniciativa da liquidação deste imposto cabe aos adquirentes, interessados na compra desses imóveis. Para efeito de liquidação de IMT (e imposto de selo), os novos proprietários dos imóveis devem entregar a declaração modelo I de IMT em qualquer serviço de Finanças ou através da internet, e isto, mesmo que a transmissão seja suscetível de beneficiar de isenção de IMT e de IS.

Sobre o tema, esclarece-se que o Código do IMT tem prevista a aplicação de uma isenção para as situações em que os sujeitos passivos pretendam adquirir prédios para revenda. Enquadram-se aqui as pessoas singulares e coletivas que exerçam a atividade de compra e venda de bens imobiliários.

Alerta-se que há que estar atento ao prazo de caducidade que esta isenção exige, isto porque, sempre que se verifica que a um prédio adquirido para revenda lhe foi dado um destino diferente, ou que o mesmo não foi revendido dentro de três anos, resulta que esse sujeito passivo perde a isenção de IMT.

Quais são, então, as condições a observar para que não haja sujeição a IMT?

1. Que o prédio adquirido se destine a revenda;
2. Que o adquirente seja um sujeito

passivo de imposto sobre o rendimento, e que, no ano anterior, tenha exercido a atividade normal e habitual de compra e venda de imóveis;

3. Que os imóveis adquiridos sejam revendidos no prazo de três anos. E, mesmo que sejam revendidos dentro desse prazo, não se destinem novamente à revenda.

Além destas condicionantes, só podem beneficiar da isenção de IMT as aquisições de imóveis em que os sujeitos passivos os afetem ao seu ativo permutável. Ou seja, contabilisticamente falando, sejam considerados como inventários.

Se os imóveis (prédio em sede de IMT) tiverem como destino a obtenção de rendas (propriedades de investimento) ou mesmo para fazerem parte do ativo tangível, significa que o sujeito passivo já não pode beneficiar de isenção de IMT.

Na realidade, neste tipo de operações podem existir situações que não são pacíficas. E, que é o caso, por exemplo, de um sujeito passivo que adquire imóveis para revenda, e esses imóveis encontram-se arrendados (exemplo, o imóvel tem um inquilino). Neste caso, a Autoridade Tributária já se pronunciou dizendo que “a aquisição de revenda de um imóvel que se encontra arrendado não obsta à concessão do benefício desde que se respeitem todos os condicionalismos exigidos”.

Não esquecer que o sujeito passivo deverá munir-se de uma certidão passada pelo Serviço de Finanças que comprove, relativamente ao ano anterior, que já exercia a atividade de compra e venda de imóveis.

Para finalizar, tendo como certo que os sujeitos passivos se deparam com sucessivas tributações nas operações com os imóveis, apenas podemos aconselhar que exista atenção redobrada, pois, só assim podem obter os benefícios a que tem direito. ■