



JURÍDICO

## NOTAS PRÁTICAS SOBRE AS NOVIDADES DO OE 2023 COM IMPACTO NOS INVESTIMENTOS E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

| Dra. Catarina Sá Monteiro

O Orçamento de Estado para 2023 trouxe algumas novidades que impactam directamente sobre os negócios sobre imóveis, sendo que as mais impactantes e directas estão relacionadas com o investimento imobiliário, e dizem respeito aos benefícios fiscais atribuídos a actividade de revenda de imóveis e às permutas de imóveis.

### REVENDA DE IMÓVEIS

A alteração legislativa ao Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMT) impacta directamente com o acesso ao benefício fiscal atribuído a essa actividade, que passa agora a ter um período mínimo de dois anos, para que a actividade de revenda possa ser considerada como “normal” e “habitual” e assim usufruir do benefício fiscal atribuído em sede de IMT, passando o nº 3 do artigo 7º do CIMT a ter a seguinte redacção:

*“Para efeitos do disposto na parte final do número anterior, considera-se que o sujeito passivo exerce normal e habitualmente a actividade [de compra de imóveis para revenda] quando comprove o seu exercício nos dois anos anteriores mediante certidão passada pelo serviço de finanças competente, quando daquela certidão constar que, em cada um dos dois*

*anos anteriores, foram revendidos prédios antes adquiridos para esse fim”.*

A este respeito e neste mesmo sentido, a DSTI remeteu a seguinte Circular às várias Direcções de Finanças:

*“No que respeita à certificação de que o sujeito passivo exerce normal e habitualmente a actividade de comprador de prédios para revenda, nos termos e para os efeitos do nº 3 do artigo 7º do CIMT, passa a ser obrigatório que comprove que, em cada um dos dois anos anteriores em relação àquele em que é efetuado o pedido, foram revendidos prédios antes adquiridos para esse fim”.*

### PERMUTAS DE BENS IMÓVEIS

A alteração legislativa ao Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMT) impacta directamente com o direito e manutenção do benefício fiscal atribuído a este tipo de negócio, em que é tributada a diferença dos valores de cada um dos imóveis objecto de permuta, e não o valor individualizado de cada um deles; Assim, o sujeito passivo que proceda a alienação de imóvel adquirido por permuta, no prazo de um ano posterior à data de aquisição, terá de pagar IMT adicional.



Nesta senda, ao artigo 12º do CIMT, que versa sobre esta matéria, foi aditado um novo nº 6, pelo que passa agora a ter a seguinte redacção:

#### **ARTIGO 12º CIMT**

*“4ª – Nas permutas de bens imóveis toma-se para base de liquidação a diferença declarada de valores, quando superior à diferença entre os valores patrimoniais tributários;”*

#### **FOI AGORA ADITADO O Nº 6**

*“6- O disposto na regra 4ª do nº 4 fica sem efeito relativamente aos bens imóveis que sejam transmitidos no prazo de um ano a contar da data da permuta, caso em que o primitivo permutante que transmitiu o imóvel deve apresentar declaração de modelo oficial, no serviço de finanças competente, no prazo de 30 dias a contar da data da transmissão.”*

Também a este respeito, veja-se a orientação da DSTI:

*“1) Considerando o estabelecido no nº 6 do artigo 12º do CIMT, nas permutas de bens imóveis, o disposto na regra 4ª do nº 4 do arº 12º do CIMT, fica sem efeito, relativamente aos bens imóveis que sejam*

*transmitidos no prazo de um ano a contar da data da permuta.*

*2) Nestas situações, o primitivo permutante que transmitiu o imóvel, deve apresentar declaração Modelo 1 IMT, no Serviço de Finanças competente, no prazo de 30 dias a contar da data da transmissão.*

*3) É competente para efectuar a liquidação do IMT o Serviço de Finanças:*

*i. Onde for apresentada a declaração modelo 1 IMT, tratando-se de liquidação efectuada com base nessa declaração (iniciativa do contribuinte);*

*ii. Da área da localização dos prédios, tratando-se de liquidação oficiosa (iniciativa dos Serviços)”.*

Assim, e fruto desta alteração, os negócios “tripartidos”, em que duas partes permutavam entre si imóveis, e uma delas fazia logo uma venda subsequente do imóvel adquirido por permuta, deixam de estar abrangidos pelo benefício fiscal atribuído as permutas de imóveis, mantendo-se este apenas para os casos de permuta tout court, e para os sujeitos passivos do imposto / partes do negócio de permuta que mantenham o imóvel na sua esfera jurídica patrimonial durante pelo menos um ano a contar da data de aquisição.