



ALTERAÇÕES AO IMT

ORÇAMENTO DO ESTADO PARA 2023

O Orçamento do Estado (OE) para 2023, aprovado pela Lei n.º 24-D/2022, de 30 de Dezembro, veio promover algumas alterações ao Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (CIMT).

Das alterações promovidas em sede de IMT, destacamos duas:

1. Alteração ao regime da isenção de IMT aplicada à aquisição de prédios para revenda
2. Tributação em sede de IMT das permutas de Imóveis.

ALTERAÇÃO DO CONCEITO DE ACTIVIDADE DE COMPRA DE IMÓVEIS PARA REVENDA

O CIMT prevê uma isenção de IMT na aquisição de prédios que sejam destinados a revenda.

Assim, os sujeitos passivos deste imposto que exerçam habitualmente a actividade de compra de imóveis para revenda, encontram-se logo à partida isentos do pagamento do referido imposto na aquisição de prédios, desde que seja, previamente certificado pela Administração Tributária o exercício de

actividade de aquisição de prédios para revenda.

Caso seja aplicável a isenção logo à partida, e o sujeito passivo do imposto não proceda à revenda do prédio no prazo de 3 anos, é obrigado a proceder ao pagamento do IMT que seria devido no momento da aquisição do mesmo.

Nos termos do anterior regime, considerava-se que o sujeito passivo exercia habitualmente a actividade de compra de imóveis para revenda, quando praticava pelo menos uma operação de compra e revenda de um prédio no exercício anterior.

ALTERAÇÃO: Passa a considerar-se que o sujeito passivo de IMT pratica habitualmente a actividade de compra de imóveis para revenda, apenas no caso de, nos dois últimos anos, tenha em cada ano, adquirido pelo menos um prédio para revenda e tenha procedido à revenda do mesmo.

Com esta alteração ficou assim mais exigente a atribuição de isenção prévia do pagamento de IMT na actividade de compra de imóveis para revenda.

TRIBUTAÇÃO DE IMT NA PERMUTA DE IMÓVEIS

No que respeita à tributação em sede de IMT das permutas de prédios, está consagrada uma regra especial para apuramento do valor tributável em sede de IMT.

Assim, nos casos de permutas de prédios, o IMT apenas incide sobre a diferença de valores declarados no acto de permuta dos bens.

A título de exemplo veja-se: A permuta um prédio com B e ambos os prédios têm o mesmo valor. Segundo a regra especial de determinação do valor tributável aplicável às permutas de prédios, a operação não vai implicar o pagamento de IMT, uma vez que os bens permutados são de igual valor.

Caso os bens permutados não sejam de igual valor, ficará obrigado ao pagamento do IMT, aquele que receber um prédio de maior valor, sendo que o IMT apenas irá incidir sobre a diferença de valor.

ALTERAÇÃO: Foi aditado um ponto n.º 6 ao artigo 12.º do CIMT, que estabelece a derrogação desta regra especial de determinação do valor tributável em sede de IMT.

Com a referida alteração, se algum dos permutantes proceder à venda do imóvel permutado, no prazo de um ano contado da data da permuta, ficará obrigado a liquidar o IMT pelo valor total do prédio, no momento da aquisição do prédio.

Estas alterações fiscais promovidas pelo Orçamento do Estado para 2023 ao CIMT, tiveram em vista evitar comportamentos, cujo principal objectivo seria o não pagamento de IMT.

Nuno Filipe Henriques
Nuno.fh@caldeirapires.pt

Nota: o autor escreve de acordo com o antigo acordo ortográfico