



FÁTIMA GUERRA

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

Alterações na revenda de imóveis em 2023

Com a publicação da Lei do Orçamento do Estado para 2023 passam a existir novas regras em sede de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT) com especial relevância para os promotores imobiliários em Portugal. O impacto poderá ser significativo em termos de liquidez neste setor de atividade, uma vez que se limita o âmbito da isenção de IMT em momento prévio à aquisição de imóveis que se destinam a ser revendidos.

A alteração ao funcionamento da isenção de IMT por parte de um adquirente que exerça normal e habitualmente a atividade de compra e venda de bens imóveis faz depender da comprovação que, em cada um dos dois anos anteriores, foram revendidos imóveis previamente adquiridos para esse fim. Lembremos que, até 2022, para a comprovação deste requisito, bastava que no ano anterior tivesse sido adquirido para revenda, ou revendido, algum imóvel.

Então, em 2023, as entidades que exerçam esta atividade, para conseguirem ter uma isenção à partida no momento de aquisição, passam a ter de comprovar que, em cada um dos dois anos anteriores (2021 e 2022), revenderam pelo menos um imóvel.

Regime regra

O IMT incide sobre a compra e venda de imóveis, independentemente de serem novos ou usados, sendo ainda devido quando há lugar a permutas de imóveis, concessão de usufruto ou cédência de posição contratual de direitos reais sobre bens imóveis.

Contudo, nas situações em que o adquirente seja sujeito passivo de IRS ou IRC, inscrito para a prática da atividade de comprador de imóveis para revenda, as aquisições de imóveis para revenda podem ser isentas deste imposto (IMT).

A aplicação desta isenção de IMT consignada no artigo 7.º do respetivo Código, depende da verificação de determinados requisitos:

- O adquirente ser sujeito passivo de IRS/IRC e encontrar-se inscrito para a prática da atividade de compra, venda e revenda de bens imobiliários, (CAE 68100) - o referido CAE não precisa de ser o principal, pode ser uma atividade secundária;

- A escritura (ou documento particular autenticado) de aquisição do imóvel tem obrigatoriamente de conter a indicação de que o imóvel adquirido se destina a revenda;

- Tratando-se da aquisição de um imóvel para revenda, este deve ser reconhecido como compras de mercadorias e mantido na conta de inventários, em conformidade com as normas contabilísticas;

- O imóvel adquirido para revenda tem de ser revendido dentro do prazo de

três anos, a contar da respetiva data de aquisição;

- A revenda do imóvel não pode ser novamente para revenda, ou seja, na escritura de revenda a um terceiro não poderá constar que o imóvel está a ser revendido novamente para revenda.

Esta isenção de IMT é aplicável na aquisição de imóveis para revenda, nomeadamente, edifícios residenciais e não residenciais e de terrenos (inclui atividades de subdivisão de terrenos em lotes sem introdução de melhoramentos), sendo considerado como tal quando o bem imóvel é revendido sem alterações morfológicas significativas. Estão, por isso, excluídos deste âmbito os imóveis construídos para posterior venda ou imóveis sujeitos a obras profundas para vender após reabilitação, por ocorrer o chamado desvio de destino.

Quando o imóvel adquirido para revenda é transmitido sem ser novamente para revenda, no prazo de três anos, sobre o qual foi liquidado IMT no momento da sua aquisição, o valor relativo ao imposto será anulado e restituído pela Autoridade Tributária e Aduaneira (AT), mediante requerimento acompanhado de documento comprovativo da transação.

Esta isenção mantém-se, pelo que não sofreu qualquer alteração em 2023. No entanto, este regime de isenção por reembolso, poderá ser menos atrativo em termos de tesouraria, quando comparado com a possibilidade de isenção prévia à aquisição de imóveis para revenda.

O reconhecimento prévio da isenção

O Código do IMT estabelece como regime regra o de liquidação e pagamento do imposto, ainda que este possa vir a ser posteriormente restituído e, como exceção, as situações em que o adquirente comprove o exercício da atividade de comprador de imóveis para revenda, caso em que lhe pode ser reconhecida a isenção no momento de aquisição do imóvel.

Até 2022, este regime de exceção exigia a comprovação do exercício da atividade de forma habitual no ano civil anterior ao da aquisição, sendo necessário que nesse período tivesse sido adquirido para revenda ou revendido algum imóvel antes adquirido para esse fim (para além das condições já referidas à isenção pela aquisição de imóveis para revenda).

A partir de 2023, este regime de exceção apenas será aplicável se o adquirente, que exerça normal e habitualmente esta atividade, demonstrar que em cada um dos dois anos anteriores, revendeu imóveis antes adquiridos para esse fim.

De realçar que deixa de ser suficiente ter adquirido imóveis para revenda em cada um dos dois anos anteriores, será necessário comprovar que revendeu, em cada um dos anos, imóveis adquiridos para esse fim.

Quando se encontrem reunidos os requisitos, o adquirente deve solicitar anualmente à AT que lhe seja reconhecido esse exercício habitual de atividade, segundo este novo critério. Este requerimento deverá ser apresentado previamente à data da escritura de compra e poderá ser efetuado através do e-balcão ou através de email ou carta dirigida ao serviço de finanças.

Regime geral - isenção por reembolso	Se não revendeu imóveis em algum dos dois anos anteriores
Regime exceção - isenção prévia	Se revendeu pelo menos um imóvel em cada um dos dois anos anteriores

A título de exemplo, e para melhor perceção do impacto da referida alteração, a partir de 2023, a isenção prévia na aquisição de imóveis para revenda, distingue-se que:

Se uma determinada entidade com a atividade de compra, venda e revenda de bens imobiliários, em 2021 não revendeu qualquer imóvel, mesmo que, em 2022, tenha revendido um imóvel que tinha adquirido em 2020 (com a indicação na respetiva escritura de compra de que o imóvel se destinava a revenda), nas aquisições de imóveis para revenda a efetuar em 2023, a isenção de IMT irá operar por reembolso.

Desta forma, se o imóvel for revendido no prazo de 3 anos, sem ser novamente para revenda, poderá o vendedor solicitar o reembolso através de requerimento a apresentar ao chefe de finanças, acompanhado dos documentos comprovativos da transação (nomeadamente escritura de compra e venda do imóvel revendido).

Se por hipótese, esta mesma entidade, em 2023 revender algum imóvel anteriormente adquirido, nas aquisições de imóveis para revenda que efetuar em 2024, a isenção irá operar de forma plena logo no momento da aquisição do imóvel (desde que esta comprove previamente que se encontram reunidos todos os requisitos, e tenha obtido a respetiva certidão passada pelo serviço de finanças competente que ateste o exercício normal e habitual desta atividade).

Caducidade da isenção de IMT

É importante ter presente que, existem três factos determinantes para os imóveis deixarem de beneficiar da isenção de IMT na aquisição de imóveis para revenda, nomeadamente, quando aos imóveis adquiridos for dado destino diferente da revenda, quando os imóveis não forem revendidos no prazo de três anos e, nas situações que tenham sido revendidos e a empresa adquirente os tenha destinado igualmente a revenda.

