

Mestrado em Contabilidade, Fiscalidade e Finanças Empresariais

Gestão Fiscal

Caso Prático n.º 4 – IMT

Por contrato-promessa celebrado em 20 de abril de 2019, Alberto prometeu comprar à sociedade B, Lda, uma moradia, ainda em projeto, pelo preço de € 500.000, tendo pago nessa data um sinal de €100.000 e reforços de sinal do mesmo montante a cada seis meses a partir daquela data, até se atingir o preço previsto para a transmissão.

Em 20 de janeiro de 2022, foi emitida a licença de utilização da moradia, mas o contrato de compra e venda foi realizado entre a sociedade B, Lda e Carlos, a quem, no dia anterior, Alberto havia cedido a sua posição contratual pelo valor de € 800.000, imediatamente depois de ter sido aditada ao contrato-promessa uma cláusula de livre cedência de posição contratual.

É-nos solicitado aconselhamento acerca da sujeição ao IMT dos factos descritos, bem como das diferenças que ocorreriam se Carlos exercesse a atividade de compra de prédios para revenda e tivesse adquirido a posição contratual e a propriedade do imóvel, com intenção de revenda, que ficou expressa em ambos os contratos.

Solicitam-nos também resposta no caso de o objeto de todos os negócios ser apenas o terreno para construção e os valores fossem os mesmos.

Pistas de solução:

- Artigo 2.º, n.º 2 alínea a), n.º 3 alíneas a) e b), artigo 4.º alíneas e) e g), artigo 12.º, n.º 4, regra 18.ª, artigo 22, n.º 3 e artigo 49.º do CIMT;

- Texto de apoio Pires. J.M. (2022) *“Os regimes de não sujeição em IMI e isenção em IMT, de prédios adquiridos para venda e para construção”*.