

Isenções de IMT a prédios para revenda duplicam em dois anos

Em 2018, isenções de IMT ascenderam a 268,3 milhões de euros depois de o comprador ter invocado estar na actividade “normal e habitual” de compra e venda de imóveis. Lisboa absorveu quase 39%, o Porto 6,6%

Imobiliário
Luísa Pinto e Rui Barros

O benefício fiscal em sede de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) atribuído aos prédios para revenda ultrapassou os 268 milhões de euros em 2018, um valor que mais do que duplica aquele que a Autoridade Tributária reportou apenas dois anos antes.

A administração fiscal isenta de cobrança do imposto municipal sobre transações onerosas todas as operações que sejam declaradas para revenda num determinado espaço de tempo – isto é, que pressuponham a transmissão da propriedade do imóvel através de um contrato de compra e venda nos três anos seguintes à aquisição.

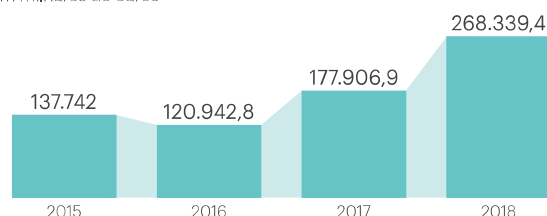
De acordo com os dados oficiais recolhidos pelo PÚBLICO no *site* da Administração Tributária de Aduaneira (AT), no ano de 2016 o valor de isenções fiscais atribuídas ao abrigo do artigo 7.º do Código do IMT (CIMT) foi de 120,9 milhões de euros. Em 2017, o benefício fiscal atribuído cresceu 47%, fixando-se em 177,9 milhões de euros. E, em 2018, esse número voltou a disparar mais de 50%, atingindo os 268 milhões de euros face a 2017. E crescendo 121% face a 2016.

Os dados referentes a 2018 ainda não estão publicados no *site* das Finanças, mas foram fornecidos ao grupo parlamentar do Bloco de Esquerda em resposta a um requerimento efectuado por aquela bancada já em Novembro de 2019.

E da análise desses dados, a que o PÚBLICO teve acesso, pode-se perceber a claríssima predominância do concelho de Lisboa neste tipo de benefícios, com uma quota de 38,4%. O montante da isenção de IMT sobre a revenda de imóveis foi, em 2018, de 104 milhões de euros só no concelho de Lisboa. Este valor fica muito perto, por exemplo, do orçamento que o Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) teve para implementar a política de habitação a nível nacional durante o ano de 2019.

O Porto ocupa o segundo lugar deste ranking, mas a uma distância muito assinalável de Lisboa, já que assegura um peso de 6,6%, e com benefi-

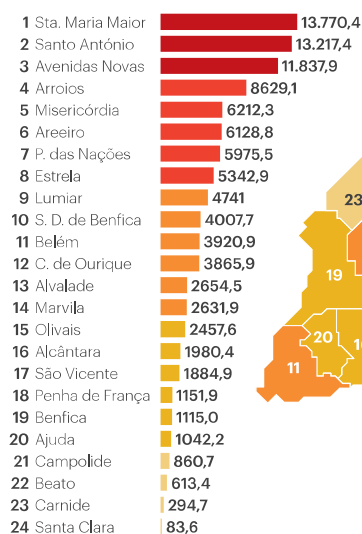
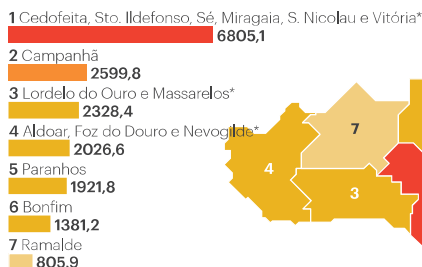
Evolução da isenção de IMT em prédios para revenda
Em milhares de euros



Distribuição dos valores em Lisboa e Porto

Em milhares de euros

■ Mais de 10.000 ■ 5000-10.000 ■ 2500-5000 ■ 1000-2500 ■ <1000



Fonte: Autoridade Tributária e Aduaneira

PÚBLICO

cios fiscais atribuídos de 17,8 milhões de euros.

Esta preponderância do concelho de Lisboa, muito concentrado nas freguesias de Santa Maria Maior, Santo António e Avenidas Novas, revela também o dinamismo que aquele concelho tem tido em termos de transacções imobiliárias, sendo palco preferencial de actuação das empresas de promoção imobiliária. Ou de fundos imobiliários, como foi o caso da Apollo, que comprou as antigas casas da Fidelidade.

Na informação disponibilizada *online*, podemos perceber que as quatro subsidiárias criadas pela Apollo para parquear os 271 imóveis que adquiriu (Neptunecategory, Fragrantstrategy, Meritpanorama e NotableFrequency) estão no top oito das entidades empre-

e permanente quando o valor que serve de base à liquidação não excede 92.407 euros em Portugal continental (nas ilhas, o patamar é ligeiramente superior) ou ainda a isenção que é dada tendo em vista incentivos à reabilitação urbana.

No ano de 2017, o valor total de benefícios atribuídos em sede de IMT foi de 298 milhões de euros. Em 2018, disparou 64%, para 489 milhões de euros.

Rita Tigeleiro Afonso, do departamento Jurídico da Valadas Coriel & Associados, assinala os anos de 2017 e 2018 como anos de pico de crescimento da actividade imobiliária, sublinhando o facto de estas isenções de IMT serem, na verdade, apenas diferimentos do pagamento deste imposto. “Nos anos seguintes, quando os proprietários finais dos imóveis os adquirirem, estes irão suportar o IMT na sua aquisição, o que, aliás, se olharmos para um período estatístico mais prolongado e atentarmos na evolução extremamente positiva das cobranças do IMT, verificamos que estas isenções facilitam o desenvolvimento do mercado imobiliário, mas não representam quebra de receitas fiscais”, assegura.

Há, porém, algumas “formas levianas” de atribuir esta isenção, refere Selma Silva, jurista na RSN Advogados, apontando precisamente o artigo 7.º do CIMT, que isenta as aquisições de prédios para revenda desde que preenchidas duas condições: o comprador tem de exercer “normal e habitualmente” a actividade de revenda e o imóvel tem de ser revendido num prazo de três anos.

“Este benefício é atribuído automaticamente, bastando para se considerar o “normal e habitual” exercício da actividade que o sujeito passivo se colecte nas Finanças para o exercício da actividade de compra e venda no ano anterior (muitas das vezes em Dezembro) e faça a aquisição de um único imóvel. Isto é suficiente para no ano seguinte se considerar que o sujeito passivo exerce aquela actividade de forma “normal e habitual”, refere Selma Silva.

64%

No ano de 2017, o valor total de benefícios atribuídos em sede de IMT, incluindo operações de revenda, foi de 298 milhões de euros. Em 2018, disparou 64%, para 489 milhões de euros

sariais que mais benefícios obtiveram, em valor, no ano de 2018. O primeiro lugar deste ranking está na Totta Urbe – Empresa de Administração e Construções, com 1,6 milhões de euros em benefícios. O segundo lugar é da Neptunecategory, com 1,3 milhões de euros. Uma parte do portfólio da Apollo foi revendido à Axa, mas não houve confirmação oficial acerca dos imóveis foram revendidos e quais permanecem para revenda.

A isenção é uma categoria de benefícios fiscais assumida como de carácter excepcional, ponderados os interesses públicos extrafiscais, que serão mais relevantes do que a tributação: ou seja, é mais vantajoso para o erário público a não cobrança deste imposto do que a sua tributação.

Para além dos prédios para revenda, estão previstas, entre outras, a isenção pela aquisição de imóveis por instituições de crédito, a isenção para a aquisição de prédios destinados exclusivamente a habitação própria

luisa.pinto@publico.pt
rui.barros@publico.pt