



NOTÍCIAS, NOVIDADES, TÓPICOS ACTUAIS

RECTIFICAÇÃO DA TAXA DE IMT AQUANDO DA TRANSFORMAÇÃO DE IMÓVEL HABITACIONAL EM ALOJAMENTO LOCAL

“Não obstante a aquisição de imóvel, atendendo ao seu valor, afeto exclusivamente a habitação poder ser uma compra isenta de imposto, se num prazo de seis anos, a contar da compra, a afetação da casa adquirida mudar, nomeadamente, para efeito de Alojamento Local, a isenção de taxa de que se beneficiou irá desaparecer.”

Qualquer contribuinte que adquira um imóvel para fins exclusivamente habitacionais está sujeito ao Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT).

Contudo, o comprador de um imóvel afeto exclusivamente a fins habitacionais, de valor não superior a 101.917€, não estará sujeito ao pagamento de IMT, visto que a finalidade do imóvel adquirido é somente habitacional.

O que acontece, todavia, se o imóvel adquirido com o objetivo de servir de habitação for, posteriormente, transformado num Alojamento Local?

Não obstante a aquisição de imóvel, atendendo ao seu valor, afeto exclusivamente a habitação poder ser uma compra isenta de imposto, se num prazo de seis anos, a contar da compra, a afetação da casa adquirida mudar, nomeadamente, para efeito de Alojamento Local, a isenção de taxa de que se beneficiou irá desaparecer. Aplicar-se-á, então, a taxa de 6,5% referente à aquisição de outros prédios urbanos e outras aquisições onerosas, visto que a habitação já não é a única finalidade do imóvel comprado.

Por exemplo, imagine que um comprador adquire um imóvel por 101.000€, abaixo do limite tributável de 101.917€, e, de acordo com o artigo mencionado, fica isento de pagar IMT devido à afetação do imóvel.

AUTORES



VICKY RODRIGUES
Advogada



**TOMÁS SARES
RODRIGUES**
Estagiário

Contudo, passados 2 anos, o contribuinte obtém uma licença de Alojamento Local, mudando a utilização do imóvel, alterando a taxa de IMT aplicável e estará, então, sujeito ao pagamento da taxa de 6,5% sobre o valor patrimonial da casa, diga-se, 6.565€. Valor este não liquidado à data do ato de compra.

Esta retificação é justificada pela alteração da utilização final do imóvel. Como clarifica a Autoridade Tributária e Aduaneira, na sua [informação vinculativa](#) em 10 de Julho de 2024, **os benefícios e a isenção sob qualquer taxa são aplicados em consideração da utilização feita da casa e não apenas do seu licenciamento.** Mesmo que, quando comprada, a casa seja licenciada como imóvel exclusivamente habitacional, se o seu proprietário o utiliza como Alojamento Local, então, a aplicação de uma isenção que dizia respeito a casas adquiridas com o único propósito de servirem de habitação, deixa de se aplicar. Consequentemente, num prazo máximo de 30 dias, deve o contribuinte solicitar a liquidação do novo valor, conforme instrui o artigo 34.º número 1 e 2 CIMT.

Importa salientar que esta correção da taxa do IMT apenas se aplica a imóveis cuja afetação se altera num prazo de seis anos após a sua aquisição.

Em síntese, a aquisição de um imóvel para fins habitacionais pode ser uma transação isenta de IMT, atendendo ao valor da compra. Contudo, essa isenção não está livre de retificações. Importa estar ciente de que a mudança da utilização que é dada ao imóvel pode resultar em encargos adicionais significativos, se feita até seis anos da data da compra.

“(...) os benefícios e a isenção sob qualquer taxa são aplicados em consideração da utilização feita da casa e não apenas do seu licenciamento.”

