

## FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma:	Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis
Artigo/Verba:	Art.11º - Caducidade das isenções
Assunto:	Revenda - aplicação temporal do novo regime de cálculo de juros compensatórios - Art 11.º, n.º 6 do CIMT redação dada pelo art.º 14.º da Lei n.º 56/2023, de 06/10
Processo:	26869, com despacho de 2024-12-28, do Diretor-Geral
Conteúdo:	I - PEDIDO

Vem a Consulente, através de uma das suas sócias gerentes, solicitar a prestação de informação vinculativa no sentido de ver esclarecida dúvida reportada ao modo de cálculo dos juros compensatórios em caso de caducidade da isenção, considerando as alterações ao regime de isenção na compra de prédios para revenda, introduzidas pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro (doravante Lei n.º 56/2023).

### II - FACTOS

No pedido de informação a Consulente refere em síntese:

- i. Ter adquirido em 2022-09-29, o imóvel melhor identificado no pedido;
- ii. Ter beneficiado da isenção para revenda no momento da aquisição por ter mencionado no título aquisitivo, que o bem adquirido se destinava a revenda;
- iii. Que volvidos um ano e 10 meses, ainda não revendeu o imóvel, antecipando ainda a possibilidade da revenda poder não ocorrer no prazo de 3 anos, previsto no n.º 4 do art.º 7.º e no n.º 5 do art.º 11.º, ambos do Código do IMT, na redação vigente até às alterações introduzidas pela Lei n.º 56/2023.
- iv. Ter conhecimento que, tendo adquirido o referido imóvel antes da entrada em vigor da Lei n.º 56/2023, o prazo de que dispõe para revender o imóvel é de três anos e não de um ano.
- v. Não ter dúvidas de que caso não revenda o imóvel no prazo de três anos, deverá observar o disposto no n.º 1 do artigo 34.º que impõe a obrigação de solicitar a liquidação do IMT que se revele devido.
- vi. Considerar que o disposto no n.º 6, do artigo 11.º do CIMT aditado pela Lei n.º 56/2023, que motivou a renumeração do artigo, ser de aplicação prospetiva, reportando-se apenas às aquisições de bens imóveis para revenda efetuadas a partir da entrada em vigor da nova redação da norma.

### III - ANÁLISE

Em causa no presente pedido está a aferição da eventual subsunção da factualidade apresentada ao disposto no número 6 do artigo 11.º do CIMT (na redação dada pelo artigo 14.º da Lei n.º 56/2023), que impõe o cálculo de juros compensatórios desde o

momento da aquisição, nas situações de caducidade da isenção previstas no n.º 5 do mesmo artigo.

1. A Consulente é uma sociedade por quotas, titular do CAE 41200 - construção de edifícios residenciais e não residenciais, a título de atividade principal e, possuindo entre outros o CAE 68100- Compra e venda de bens imobiliários, a título de atividade secundária.

2. Em 29 de setembro de 2022, adquiriu o prédio melhor identificado no pedido, fazendo constar do respetivo título aquisitivo que o mesmo se destinava a revenda, usufruindo do benefício estabelecido no artigo 7.º do CIMT.

3. Antecipando a possibilidade de não conseguir revender o referido imóvel no prazo de três anos a Consulente questiona se nesta hipótese há lugar a juros compensatórios calculados de acordo com a nova redação do n.º 6 do artigo 11.º do CIMT.

4. O artigo 12.º da Lei Geral Tributária, que tem por epígrafe "Aplicação da lei tributária no tempo", prevê como regra geral a aplicação prospetiva das normas tributárias, espelhando no plano tributário o princípio geral de aplicação da lei no tempo vertido no n.º 1 do artigo 12.º do Código Civil.

5. A diferente natureza das alterações introduzidas, substantiva, e também adjetiva, impõe que a sua aplicação se faça em momentos distintos, aplicando-se as primeiras aos factos ocorridos depois da sua entrada em vigor, sendo as segundas, de aplicação imediata.

6. A Lei n.º 56/2023, em vigor desde 07/10, veio introduzir alterações de vulto ao regime da isenção para revenda, encurtando o prazo para revenda, alterando o modo de cálculo dos juros compensatórios, indicando o meio processual e prazo a utilizar para efeitos de restituição do imposto, entre outras.

7. A questão da aplicação imediata ou meramente prospetiva das normas que introduziram alterações ao regime da isenção na compra de prédios para revenda, vertido nos artigos 7.º e 11.º do CIMT, foi já, no que respeita ao pressuposto do prazo para revenda do bem imóvel adquirido, objeto de pronúncia por parte desta Direção de Serviços em diversas Informações Vinculativas publicadas no Portal das Finanças, e que a ora Consulente identifica.

8. Tratando-se a isenção prevista no artigo 7.º do CIMT, de uma isenção que tem por objeto a aquisição de prédios para revenda, é em torno deste facto que todo o regime (pressupostos, funcionamento e causas de caducidade) se constrói.

9. Até à entrada em vigor da Lei n.º 56/2023, em 07/10, a caducidade da isenção prevista no artigo 7.º do CIMT, motivava a liquidação conjunta de juros compensatórios nos moldes estabelecidos no n.º 2 do artigo 33.º, ou seja, naquele contexto, operada a caducidade, o SP dispunha de 30 dias para pedir a liquidação (cf. n.º 1 do art.º 34.º do CIMT), prazo que, uma vez esgotado, determinava o início da contagem de juros compensatórios.

10. O número 6 do artigo 11.º do CIMT, na redação dada pelo artigo 14.º da Lei n.º 56/2023 introduziu uma alteração significativa no modo de cálculo dos juros compensatórios, em relação ao que vigorava até 06/10/2023, porquanto antecipou o termo inicial da contagem, até então situado no final do prazo de 30 dias para pedir a liquidação com fundamento na caducidade, para a data da aquisição.

11. Ora, a admitir-se que a alteração introduzida ao teor do n.º 6 do artigo 11.º do CIMT se pudesse reportar sem mais a situações já constituídas antes da entrada em vigor da Lei n.º 56/2023, a expectativa dos agentes económicos que se dedicam à compra de prédios para revenda e que nos 3 anos que precederam a entrada em vigor da referida Lei, adquiriram prédios com esse intuito, conformando a sua atividade com a legislação vigente à data da celebração, seria gravemente defraudada, já que o expectável seria que no termo do prazo de 3 anos, dispusessem ainda de um período de 30 dias para pedir a liquidação, o qual só depois de decorrido determinaria o início da contagem de juros compensatórios (art.º 34.º n.º 1 CIMT).

12. A aplicação imediata do disposto no n.º 6 ao artigo 11.º do CIMT, às situações de caducidade de isenções (na compra para revenda) concedidas antes da entrada em vigor da Lei n.º 56/2023, conduziria a situações inesperadas e muito penalizadoras em termos financeiros, materializando uma quebra grave dos valores da Segurança, Certeza e Confiança, alicerces do tráfego jurídico, que justificam a proibição da retroatividade da lei fiscal.

13. Os considerandos que subjazem a este entendimento são os mesmos em que assenta a posição já espelhada em algumas informações vinculativas, nas quais se concluiu que a redução do prazo para revenda para um ano, se aplica somente às aquisições efetuadas a partir da entrada em vigor da Lei n.º 56/2023, de 06/10, ou seja, 07/10.

14. O momento que releva para a aplicação do disposto no n.º 6 do artigo 11.º do CIMT, na redação dada pelo artigo 14.º da Lei n.º 56/2023, é o do facto constitutivo, aquisição do prédio para revenda e não o momento em que se verifica o facto extintivo da isenção, caducidade.

15. Deste modo, conclui-se que nas situações de caducidade da isenção na compra de prédios para revenda, a norma que impõe a liquidação de juros compensatórios desde a aquisição (independentemente de ser ou não cumprido o prazo estabelecido no n.º 1 do artigo 34.º do CIMT), consubstancia uma norma de direito substantivo, tendo, de acordo com o estabelecido no n.º 1 do artigo 12.º da LGT, aplicação e eficácia prospetivas.

#### IV - CONCLUSÕES

16. Considerando os efeitos decorrentes da antecipação do termo inicial da contagem de juros compensatórios nas situações de caducidade de isenção de IMT, conclui-se que a alteração introduzida ao n.º 6 do artigo 11.º do CIMT pelo art.º 14.º da Lei n.º 56/2023, tem natureza substantiva, reportando-se o seu âmbito de aplicação às situações constituídas após a sua entrada em vigor, em obediência ao estabelecido no n.º 1 do artigo 12.º da LGT.

17. A factualidade subjacente à presente informação está excluída do âmbito de aplicação do disposto no n.º 6 do artigo 11.º do CIMT, sendo-lhe aplicável, no que respeita ao cálculo dos juros compensatórios, o regime que vigorava no momento da aquisição do prédio para revenda, nos termos do qual, só depois de decorrido o prazo de 30 dias previsto na parte final do n.º 1 do art.º 34.º, teria início a contagem de juros compensatórios, nos moldes estabelecidos no n.º 2 do artigo 33.º do mesmo diploma .