

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis

Artigo/Verba: Art.11º - Caducidade das isenções

Assunto: pedido de suspensão do prazo de revenda carece de suporte legal

Processo: 29664, com despacho de 2026-04-09, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - Património, por delegação

Conteúdo: 1 - A Requerente (doravante R.), solicita informação vinculativa que especificamente determine se o início do cômputo do prazo de revenda de prédios adquiridos com esse destino é diferido para a data de conclusão de obras de renovação a que os mesmos são submetidos e qual a data precisa em que finalizará.

2 - Em síntese, pretende ver esclarecido se as obras de remodelação a que a fração autónoma adquirida com destino a revenda foi submetida, constitui, ou não, causa de suspensão do cômputo do prazo de caducidade do benefício de isenção de IMT previsto no n.º 5 do artigo 11.º do CIMT, desde a data da aquisição da fração autónoma até à data da conclusão dessas obras.

B - FACTOS

3 - Vem evidenciada a seguinte matéria factual:

- a) - a R. tituló a aquisição da fração autónoma X, destinando-o expressamente a revenda;
- b)- após a apresentação do pedido de iniciação de Informação de início de trabalhos de operações urbanísticas, seguido de um pedido de Estado de Conservação Inicial ao imóvel, o prédio foi objeto de inspeção por um técnico municipal do estado de conservação inicial a pedido da R., de que resultou uma ficha de avaliação com a menção qualitativa de Mau, tendo nessa data sido autorizado o início às obras de reabilitação da fração.
- c) - a R. informou a autarquia do término das obras de renovação, apresentando um requerimento ao Município a solicitar a determinação do estado de conservação final da fração que viria a ser qualificada como Excelente, conforme ficha Municipal.

C - PARECER

4 - Como ponto prévio, saliente-se que a aplicação do n.º 1 do art.º 11.º da LGT, é transversal ao ordenamento jurídico-tributário: «[n]a determinação do sentido das normas fiscais e na qualificação dos factos a que as mesmas se aplicam são observadas as regras e princípios gerais de interpretação e aplicação das leis.

5 - Assim, não pode «ser considerado pelo intérprete o pensamento legislativo que não tenha na letra da lei um mínimo de correspondência verbal, ainda que imperfeitamente expresso» e «na fixação do sentido e alcance da lei, o intérprete presumirá que o legislador consagrou as soluções mais acertadas e soube exprimir o seu pensamento em termos adequados.» (cfr. n.ºs 2 e 3 do artigo 9.º do Código Civil).

6 - Significa isso que a letra da lei é o limite mínimo da tarefa interpretativa, no sentido de que o texto legislativo constitui o ponto de partida na exegese/determinação do sentido da norma jurídica, mas também o seu limite máximo, no sentido de que não é possível atribuir à norma um sentido que não esteja minimamente previsto na sua letra,

isto é, que não tenha no seu elemento literal "um mínimo de correspondência verbal, ainda que imperfeitamente expresso," designadamente a suspensão ou prorrogação do prazo de revenda (cf. n.º 2 do artigo 9.º do Código Civil e n.º 1 do art.º 11.º da LGT), como a seguir se demonstra.

7 - E o que a lei não distingue não pode o intérprete fazê-lo.

8 - Ora, o benefício de isenção do IMT reconhecido à aquisição de prédios para revenda é condicionado à verificação, cumulativa e perentória, de pelo menos dois pressupostos jurídico-tributários: aquisição para revenda por entidade com esse objeto social, tributada pela atividade de compra para revenda, e a efetiva revenda no prazo de um ano contado a partir da data de outorga do título aquisitivo (cf. n.º 1 do artigo 7.º e n.ºs 5 e 10 do artigo 11.º, ambos do CIMT).

9 - Especificamente, os n.ºs 5 e 10 do artigo 11.º do CIMT, têm por epígrafe a «Caducidade das isenções» que se insere no Capítulo II - Isenções» da sistemática jurídica daquele compêndio legal, cuja redação introduzida pela Lei n.º 56/2023, de 06 de outubro, já vigorava à data (19-12-2024) da ocorrência do facto tributário, e traduzem os pressupostos jurídico-tributários de caducidade do benefício de isenção de IMT reconhecido às aquisições onerosas de prédios para revenda.

10 - E constata-se que o elemento literal do n.º 5 do artigo 11.º do CIMT, não contém qualquer expressão legal que motive ou constitua fundamento jurídico excecional para a suspensão, por alegado justo impedimento, ou prorrogação do prazo de caducidade de revenda de um ano, pelo que a inverificação do cumprimento do prazo de revenda constitui causa absoluta de caducidade do benefício de isenção de IMT.

11 - Se fosse propósito do legislador elencar fundamentos condicionantes ou justificativos da suspensão da liquidação ou prorrogação do prazo de caducidade da isenção de IMT, nas aquisições de prédios para revenda, tê-lo-ia feito de forma literal expressa, clara e inequívoca.

12 - Não o fazendo, não pode a AT, na qualidade de intérprete e aplicadora das normas do CIMT, substituir-se ao legislador fiscal e, em sede interpretativa, aceitar qualquer justificação normal ou excecional da suspensão do prazo de revenda que não tem na letra do n.º 5 do art.º 11.º do CIMT qualquer expressão.

13 - Ademais, as isenções «são benefícios fiscais» (cf. n.º 2 do art.º 2.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais) por constituírem «medidas de carácter excepcional instituídas para tutela de interesses públicos extrafiscais relevantes que sejam superiores aos da própria tributação que impedem», ou seja, constituem uma derrogação das regras gerais de tributação do IMT, fundamentados na tutela de interesses públicos superiores aos da própria tributação decorrente da compra de imóveis para revenda, porquanto, neste âmbito, assumem a natureza de mercadoria e, como tal, sujeitas ao índice de rotação dos seus stocks, como indicador de medida de velocidade da fluidez/permanência das mesmas no ativo circulante das empresas, que o legislador do CIMT, entendeu ser de um ano.

14 - E, como mercadoria que é, está sujeita aos riscos próprios do comércio imobiliário, cuja contingência são elementos de ponderação pela sua previsibilidade, como sejam a necessidade de realização de obras de recuperação ou reabilitação devido ao mau estado da fração patente na data da sua aquisição, com ou sem intervenção de outras entidades, designadamente, de licenciamento pelas Câmaras Municipais, etc. ou v.g., os ónus das eventuais penhoras, das hipotecas, das irregularidades com a respetiva documentação, ou da existência de vários herdeiros/proprietários nas aquisições às

heranças indivisas, que, eventualmente, conduzem a complicações do foro legal.

15 - Por conseguinte é pacífico, no regime jurídico tributário de revenda, que, ex vi registo contabilístico e pela permanência no ativo circulante da entidade adquirente que exerce a atividade imobiliária, os imóveis assumem a natureza de mercadoria no prazo máximo de um ano, sob pena de caducidade do benefício da isenção do IMT e a sua contabilização automática no respetivo ativo imobilizado.

16 - Pelo que, caducando esse prazo, a partir do seu término, surge a obrigação de liquidação e pagamento do IMT no prazo de 30 dias, contados a partir da data do término daquele prazo perentório, nos termos do n.º 1 do artigo 34.º do CIMT.

17 - Consequentemente, no âmbito de poderes vinculados, não pode a AT interpretar o n.º 5 e 10 do art.º 11.º do CIMT, no sentido de considerar motivações de suspensão ou de prorrogação do prazo de caducidade de revenda, porque a realização de obras «não tem na letra da lei um mínimo de correspondência verbal, ainda que imperfeitamente expreso», sob pena de violação da lei - entenda-se na letra do n.º 5 do artigo 11.º do CIMT - (cf. n.º 2 do artigo 9.º do Código Civil e n.º 1 do artigo 11.º da LGT).

18 - Daí concluir-se que o prazo legal de um ano para revenda dos bens imóveis adquiridos para esse fim, como prazo substantivo de caducidade do benefício da isenção do IMT que é (art.º 328.º do Código Civil), é ininterrupto: nenhum facto releva para efeitos suspensivos, interruptivos ou prorrogativos do mesmo, e "só impede a caducidade a prática, dentro do prazo legal, do acto a que a lei atribua efeito impeditivo" (cf. n.º 1 do artº 331º do C.Civ.).

19 - E o n.º 5 do artigo 11.º do CIMT só atribui como facto impeditivo da caducidade do prazo de revenda, a efetiva revenda (sem ser novamente para revenda) dentro do prazo de um ano, caso contrário o revendedor fica sujeito à obrigação de liquidação e pagamento do IMT, no prazo de 30 dias, contados a partir da data do término daquele prazo perentório, nos termos do n.º 1 do artigo 34.º do CIMT.

D - CASO CONCRETO

20 - No caso concreto, a R., adquiriu o direito de propriedade plena da identificada fração autónoma, destinando-a expressa e declaradamente a revenda (cf. escritura pública de compra e venda), beneficiando de isenção do IMT nos termos do n.º 1 do artigo 7.º do CIMT.

21 - A R. considera que a realização de obras de remodelação na referida fração autónoma constitui alegada motivação legal de suspensão do prazo de caducidade de revenda, com início diferido para a data Y de conclusão das mesmas.

22 - Ora, como se demonstrou, a pendência de realização de obras de remodelação ou outras [ou por qualquer outro facto impeditivo da verificação da condição resolutive da isenção de IMT em causa - v.g. crise do sector ou acto de terceiro], é inoponível à Autoridade Tributária e Aduaneira como justo impedimento suspensivo do prazo de revenda com a consequente prorrogação desse mesmo prazo, por inexistência de norma legal típica adequada.

23 - Com efeito, o período de realização das obras, não constitui facto suscetível de suspensão ou interrupção do prazo de caducidade previsto no n.º 5 do artº 11º do CIMT, assim como não constitui impedimento para revenda da dita fração autónoma, por parte da R..

E - CONCLUSÃO

24 - Entendimento legal que não comporta qualquer exceção, pelo que carece de base legal a pretensão da suspensão do prazo de revenda, seja qual for o impedimento suscitado, o que consequencia a obrigação de liquidação e pagamento do IMT, no prazo de 30 dias, contados a partir da data do término daquele prazo perentório, nos termos do n.º 1 do artigo 34.º do CIMT, com todas as consequências legais.