

APECA

ASSOCIAÇÃO PORTUGUESA
DAS EMPRESAS
DE CONTABILIDADE
E ADMINISTRAÇÃO

A LIQUIDAÇÃO DE JUROS COMPENSATÓRIOS NA HIPÓTESE DE CADUCIDADE DA ISENÇÃO DE IMT NA COMPRA DE IMÓVEIS PARA REVENDA

José Alberto Pinheiro Pinto

Licenciado em Economia

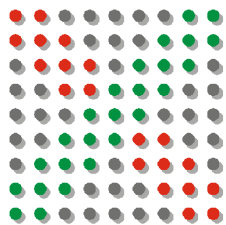
Cristina Pinto

Licenciada em Gestão e em Direito

No âmbito das alterações legislativas produzidas através da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro – conhecida como “Lei Mais Habitação” –, o benefício da isenção na aquisição de prédios para revenda fica condicionado à venda sem ser novamente para revenda, num prazo que era de 3 anos e que passou a ser de um ano, por força da alteração da redação do n.º 5 do artigo 11.º do Código do IMT.

Para além disso, não sendo os prédios vendidos no prazo de 1 ano, sendo vendidos novamente para revenda, ou sendo-lhes dado destino diferente, há lugar à liquidação de juros compensatórios. Considera-se, pois, que, nestes casos, o “diferimento” da liquidação do imposto se deve a “facto imputável ao sujeito passivo”, já que o novo n.º 6 do mesmo artigo 11.º do Código do IMT faz remissão para o artigo 33.º do mesmo Código, que, por seu turno, apenas está previsto para situações em que o retardamento da liquidação decorra de “facto imputável ao sujeito passivo”.

Aliás, nem aqui se pode, quanto a nós, falar em “retardamento” da liquidação. Na verdade, a liquidação sempre foi, nestas situações, prevista para o mês seguinte ao da caducidade da isenção.



APECA

ASSOCIAÇÃO PORTUGUESA
DAS EMPRESAS
DE CONTABILIDADE
E ADMINISTRAÇÃO

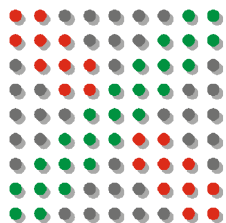
Quer isto dizer que um sujeito passivo que se dedique à venda de imóveis e que não consiga revendê-los no prazo de 1 ano, não só fica obrigado a pagar IMT, onerando o custo dos imóveis com referência a uma venda ulterior, como é penalizado com a cominação de juros compensatórios, por se entender, subentender ou presumir que foi por culpa sua que a revenda não se operou no prazo devido. O que, note-se, não tem qualquer sentido e ofende toda a doutrina e jurisprudência a respeito deste tipo de juros, que, pela sua natureza sancionatória, apenas pode existir quando a atuação do sujeito passivo possa ser censurável a título de dolo ou negligência. E, neste caso, obviamente não será.

Também aqui se coloca a questão da aplicação da lei no tempo, designadamente quanto a saber se a liquidação de juros compensatórios se faz sempre que caduca a isenção a partir de 7 de outubro de 2023, ou se há que acautelar determinados direitos ou expectativas dos sujeitos passivos, uma vez que esta disposição apenas foi introduzida pela Lei Mais Habitação.

Em nosso entender, deve aplicar-se o disposto no n.º 1 do artigo 11.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), que diz o seguinte:

“As normas que alterem benefícios fiscais convencionais, condicionados ou temporários, não são aplicáveis aos contribuintes que já aproveitem do direito ao benefício fiscal respetivo, em tudo que os prejudique, salvo quando a lei dispuser em contrário.”

Deve, em face deste preceito, considerar-se que o sujeito passivo apenas pode ficar sujeito à liquidação de juros compensatórios se, na data da aquisição do imóvel, já tal cominação estivesse prevista na lei. De outro modo, se na data de aquisição do imóvel não estivesse prevista a contagem de juros compensatórios na data em que viesse a caducar a isenção, não é possível qualquer liquidação de juros, sob pena de se despreitar o disposto no n.º 1 do artigo 11.º do EBF.



APECA

ASSOCIAÇÃO PORTUGUESA
DAS EMPRESAS
DE CONTABILIDADE
E ADMINISTRAÇÃO

Por conseguinte, em nosso entender, apenas se poderá aplicar o n.º 6 do artigo 11.º do Código do IMT relativamente à perda do direito à isenção na compra para revenda que ocorrer em relação a aquisições de imóveis ocorridas a partir de 7 de outubro de 2023.

Isto, naturalmente, sem prejuízo da nossa completa discordância em relação a esse preceito, por não ter sentido, quanto a nós, uma liquidação de juros compensatórios numa situação em que não pode, ou não deve, entender-se que o diferimento no pagamento do imposto foi imputável ao sujeito passivo, quando sempre se entendeu que este tipo de juros tem natureza sancionatória.

Porto, 28 de março de 2024

Cristina Pinto

José Alberto Pinheiro Pinto