

# APECA

ASSOCIAÇÃO PORTUGUESA  
DAS EMPRESAS  
DE CONTABILIDADE  
E ADMINISTRAÇÃO

## CONTAGEM DO NOVO PRAZO DE CADUCIDADE DA ISENÇÃO DE IMT NA COMPRA DE IMÓVEIS PARA REVENDA

***Cristina Pinto***

*Licenciada em Gestão e em Direito*

***José Alberto Pinheiro Pinto***

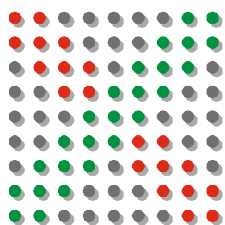
*Licenciado em Economia*

O benefício da isenção de IMT na aquisição de imóveis para revenda sempre esteve condicionado, entre outras, à revenda dos imóveis, sem ser novamente para revenda, num determinado prazo.

Esse prazo, que no tempo da sisa foi inicialmente de dois anos, com um possível alargamento por mais dois, com justificação aceite por despacho do Ministro das Finanças, foi fixado em três anos, sem qualquer prorrogação, através do Decreto-Lei n.º 91/89, de 27 de março.

Em IMT, o prazo foi sempre de três anos, tal como disposto no n.º 5 do artigo 11.º do respetivo Código.

Entretanto, a Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro – conhecida por “Lei Mais Habitação” – veio encurtar esse prazo para um ano, penalizando fortemente as empresas cuja atividade consista na compra e venda de imóveis.



# APECA

ASSOCIAÇÃO PORTUGUESA  
DAS EMPRESAS  
DE CONTABILIDADE  
E ADMINISTRAÇÃO

Ora, face ao encurtamento do prazo de caducidade, coloca-se a questão de saber como deve ser aplicado o novo prazo em relação às situações em curso, decorrentes de aquisições para revenda concretizadas há menos de três anos na data da entrada em vigor desse novo prazo.

Admitimos a existência de dois entendimentos possíveis nesta matéria, a saber:

- a) Aplicação do disposto no n.º 1 do artigo 297.º do Código Civil (CC);
- b) Aplicação do disposto no n.º 1 do artigo 11.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF).

O n.º 1 do artigo 297.º do CC diz textualmente:

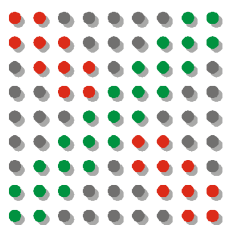
*“A lei que estabelecer, para qualquer efeito, um prazo mais curto do que o fixado na lei anterior é também aplicável aos prazos que já estiverem em curso, mas o prazo só se conta a partir da entrada em vigor da nova lei, a não ser que, segundo a lei antiga, falte menos tempo para o prazo se completar.”*

Vejamos os seguintes exemplos:

Data de aquisição	Caducidade da isenção
01.03.2021	01.03.2024
30.06.2022	07.10.2024
15.05.2023	07.10.2024

Um outro entendimento – mais razoável, como adiante veremos – assentará no n.º 1 do artigo 11.º do 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*



# APECA

ASSOCIAÇÃO PORTUGUESA  
DAS EMPRESAS  
DE CONTABILIDADE  
E ADMINISTRAÇÃO

*benefício fiscal respetivo, em tudo que os prejudique, salvo quando a lei dispuser em contrário.”*

Trata-se, como é óbvio, de acautelar os direitos e as legítimas expectativas dos sujeitos passivos. No caso em apreço, pode dizer-se que, aquando da compra do imóvel para revenda, o adquirente tinha a legítima expectativa, reconhecida como um direito, de dispor de um prazo de três anos para revender o imóvel, não sendo aceitável que esse prazo venha a ser encurtado mais tarde.

Sendo assim, relativamente às aquisições efetuadas antes de 7 de outubro de 2023, o prazo de caducidade da isenção manter-se-á nos três anos, sendo o novo prazo de um ano aplicável apenas em relação às aquisições efetuadas a partir de 7 de outubro de 2023.

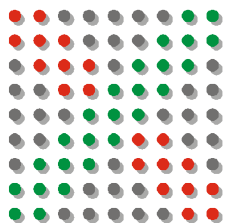
Com referência aos exemplos atrás apresentados, as datas de caducidade da isenção serão as seguintes:

Data de aquisição	Caducidade da isenção
01.03.2021	01.03.2024
30.06.2022	30.06.2025
15.05.2023	15.05.2026

Face à natural dúvida que pudesse existir em relação ao entendimento mais ajustado, a AT já se pronunciou no âmbito de duas informações vinculativas, optando – muito bem, quanto a nós – por aplicar a disposição do n.º 1 do artigo 11.º do EBF.

Trata-se de **informações vinculativas** proferidas nos seguintes Processos:

- Processo n.º 25 694, com despacho de 27.01.2024 do diretor-geral; e
- Processo n.º 25 744, com despacho de 27.01.2024 do diretor-geral.



# APECA

ASSOCIAÇÃO PORTUGUESA  
DAS EMPRESAS  
DE CONTABILIDADE  
E ADMINISTRAÇÃO

Relativamente ao **Processo n.º 25 694**, estavam em causa as aquisições de dois imóveis, uma em 14.12.2022 e a outra em 15.12.2022.

Na conclusão, afirma-se textualmente:

*“Em face do exposto, conclui-se que, cumpridos que sejam os demais requisitos constantes dos artigos 7.º e 11.º do CIMT, o prazo de que a Consulente dispõe para revender os imóveis adquiridos sem perda do benefício fiscal, é de três anos contado da data de aquisição de cada um dos imóveis identificados no presente pedido de informação.”*

Relativamente ao **Processo n.º 25 744**, tratava-se da aquisição de um imóvel efetuada em 05.07.2022.

A conclusão, no mesmo sentido da extraída no caso anterior, foi a seguinte:

*“Em face do exposto, conclui-se que o prazo de que a Consulente dispõe para revender o imóvel adquirido para revenda sem perda do benefício, é de três anos contado da data de aquisição, pelo que não se mostrando concretizada a revenda até 5 de julho de 2025 (inclusive), a 6 de julho de 2025.”*

Fica, pois, claro o entendimento da AT em relação a esta matéria, aplicando-se o novo prazo de um ano apenas a aquisições ocorridas a partir de 7 de outubro de 2023.

Porto, 19 de março de 2024

**Cristina Pinto**  
**José Alberto Pinheiro Pinto**