

NEWSLETTER

Nº 55/25

16 DEZEMBRO 2025

O JUSTO IMPEDIMENTO NA ISENÇÃO DO IMT NA COMPRA DE IMÓVEIS PARA REVENDA

O Supremo Tribunal Administrativo (STA), no [Acórdão n.º 0692/19.7BEPT](#) reafirmou que a isenção do IMT está dependente da revenda do imóvel no prazo legal de três anos. No acórdão em análise, o STA recusa a invocação de justo impedimento quando assente em obstáculos previsíveis no desenvolvimento da atividade empresarial, como atrasos nos licenciamentos ou flutuações de mercado e, bem assim, pendência de ações judiciais.

O Tribunal sublinha que o justo impedimento, sendo uma figura de exceção, exige prova clara de um facto impeditivo, objetivo, anormal e externo.

Litigation Team



O ENQUADRAMENTO

O presente acórdão do STA versa sobre a aplicação da isenção de IMT, prevista no artigo 7.º do Código do IMT, destinada a sujeitos passivos que adquiram imóveis com a finalidade de revenda. A decisão aborda, em particular, a possibilidade de manutenção da isenção em casos de justo impedimento da revenda no prazo legal de três anos.

Este acórdão vem clarificar em que situações se poderá aceitar a invocação de justo impedimento como fundamento para a manutenção da isenção, mesmo quando o imóvel não foi alienado no prazo previsto.

Neste caso, a alegada circunstância que impedia a revenda do imóvel prendia-se com a pendência de duas ações judiciais (de preferência e de execução específica), sendo que o Tribunal escarpelizou a possibilidade de estarmos (ou não, como ficou claro) perante uma situação de justo impedimento quanto à revenda do imóvel.

A JURISPRUDÊNCIA DO STA

Quanto ao tema de fundo¹, decidiu o Tribunal que a isenção de IMT prevista no artigo 7.º, n.º 1, alínea c), do [Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis \(CIMT\)](#) tem como objetivo promover a atividade de revenda de imóveis por parte de sujeitos passivos com essa finalidade declarada. Desse modo, a norma permite que empresas que adquiram bens imóveis com o objetivo exclusivo de os revender possam beneficiar da isenção do imposto, desde que a revenda ocorra no prazo de três anos a contar da data da aquisição. Porém, na prática, nem sempre essa revenda acontece nesse prazo, o que levanta a questão da possibilidade de invocar justo impedimento para que o sujeito passivo possa manter o benefício fiscal.

Na análise do caso, o Tribunal começou por confirmar que o regime da isenção de IMT para revenda está sujeito a um conjunto de condições estritas, incluindo a efetiva revenda no

¹ A primeira questão incidiu sobre a prescrição do direito à liquidação e cobrança do imposto, tendo o Tribunal clarificado que, embora a Recorrente tivesse invocado a prescrição do crédito tributário, a sentença recorrida apreciou, na verdade, a caducidade do direito à liquidação, confundindo dois institutos jurídicos distintos.

O Tribunal afirmou, assim, que a caducidade diz respeito ao prazo que a Administração Tributária tem para praticar o ato de liquidação – o limite temporal dentro do qual o imposto pode ser validamente liquidado. Sendo que, nesse caso, uma vez ultrapassado o prazo previsto, o direito à liquidação extingue-se, tornando o ato nulo por ilegalidade. Já a prescrição refere-se ao prazo que a Administração Tributária tem para cobrar coercivamente uma dívida já liquidada, nos termos do artigo 48.º da LGT. Ainda que a liquidação seja válida, o crédito tributário extingue-se se não for cobrado no prazo legal, salvo causas de interrupção ou suspensão.

Ora, em sede de impugnação judicial, é possível discutir a legalidade do ato de liquidação (e, por isso, a caducidade), mas não é admissível discutir a prescrição como causa de pedir, já que esta não invalida a liquidação em si. Todavia, a prescrição poderá ser sempre invocada enquanto causa de inutilidade superveniente da lide, tal como amplamente admitido na jurisprudência, porém, apenas, como causa de inutilidade superveniente da lide caso a dívida não possa ser cobrada.

prazo de três anos. Esta revenda não é uma mera expectativa: trata-se de uma condição essencial para a manutenção da isenção. O incumprimento deste prazo implica, como regra, a liquidação do imposto, acrescida de juros compensatórios.

Assim, explicou o Tribunal que o direito de preferência dá a alguém a prioridade na aquisição de um bem, visando resolver conflitos de direitos reais. Embora uma ação de preferência não impeça a venda, pode dificultá-la. Se a ação for registada, a sentença favorável ao preferente tem efeitos contra terceiros. Caso não seja registada, a sentença só tem efeitos entre as partes, mas o preferente ainda pode exercer o seu direito real contra terceiros. A ação de execução específica, por sua vez, permite que um credor obtenha a entrega de um bem quando o devedor se recusa a fazê-lo. É uma ação constitutiva, ou seja, a sentença substitui o contrato prometido.

Importa explicitar que o Tribunal decidiu que a existência dessas ações não torna a revenda impossível, apenas mais difícil, pelo que entendeu que dificuldades acrescidas na revenda não se equiparam a uma impossibilidade total, e que tais situações estão abrangidas pelo risco inerente à atividade comercial de compra e venda de imóveis. Assim, o Tribunal afirmou que apenas um "justo impedimento" – definido como uma verdadeira e objetiva impossibilidade de venda, como em casos de cataclismos ou guerra – justificaria a aplicação da isenção.

A decisão judicial sublinha a importância da interpretação literal da lei, afirmando que o legislador optou por fixar a condição de caducidade da isenção exclusivamente com base no tempo decorrido para a revenda, sem relevar os motivos subjacentes à sua não concretização.

O tribunal reforçou que não há indícios de que a intenção do legislador tenha sido atraçoada na redação da norma, o que impõe que a sua interpretação tenha de ser feita de forma restritiva – não podendo caber as dificuldades do mercado no conceito de "justo impedimento". Perante o exposto, o tribunal decidiu que o incumprimento do prazo estabelecido determina a perda do benefício fiscal da isenção de IMT.

Por fim, a respeito do princípio da igualdade, o Tribunal dispôs que tal princípio exige que situações iguais sejam tratadas de forma igual e situações desiguais de forma desigual, proibindo o arbítrio e a discriminação infundada. Contudo, não impõe que o legislador crie uma solução jurídica diferente para cada situação específica. A opção do legislador de não considerar os motivos da não revenda dentro do prazo de três anos é uma escolha justificada e não viola o princípio da igualdade, pois não se demonstra qualquer intenção discriminatória.

CONCLUSÕES

Em face do exposto, o acórdão clarifica a aplicação da isenção de IMT para imóveis adquiridos com o fim de revenda, focando-se na interpretação de "justo impedimento" como causa para a não revenda dentro do prazo legal de três anos e, consequentemente, para a manutenção da isenção.

A respeito da isenção de IMT para revenda, o acórdão reitera que se trata de um benefício fiscal com condições estritas, sendo a revenda efetiva do imóvel no prazo de três anos uma condição essencial. O não cumprimento deste prazo implica, como regra, a liquidação do imposto.

A isenção de IMT para revenda é um benefício sujeito a uma condição resolutiva concreta – a revenda no prazo de três anos – e o seu incumprimento só pode ser relevado em circunstâncias excepcionais, devidamente comprovadas

Quanto à alegação de justo impedimento por pendência de ações judiciais (de preferência e de execução específica), o Tribunal concluiu que estas, embora possam dificultar a revenda, não a tornam impossível. O STA reforça, assim, que o "justo impedimento" exige uma verdadeira impossibilidade objetiva de venda, e não meras dificuldades de mercado ou a impossibilidade de vender nas condições desejadas. Situações como cataclismos ou

guerras poderiam configurar tal impedimento, o que não se verificou.

Finalmente, o acórdão salienta que a interpretação do legislador, ao fixar o prazo de caducidade da isenção com base apenas no decurso do tempo e não nos motivos da não revenda, não viola o princípio da igualdade.

Rogério Fernandes Ferreira

Vânia Codeço

Álvaro Pinto Marques

Mariana Baptista de Freitas

Bárbara Malheiro Ferreira

Maria Antónia Silva

Marta Arnaut Pombeiro

Marta Monteiro Moreira

Marta Sequeira Campos

Raquel Tomé Castelo

Avenida da Liberdade 136 4º (receção)

1250-146 Lisboa • Portugal

T: +351 215 915 220

contact@rfflawyers.com

www.rfflawyers.com



Este conteúdo destina-se a ser distribuído a clientes e colegas e a informação aqui contida é fornecida como uma visão geral e abstrata. Não deve ser utilizada como base para decisões, devendo ser solicitado aconselhamento jurídico profissional em casos específicos. O conteúdo deste documento não pode ser reproduzido, no todo ou em parte, sem a autorização expressa dos autores. Para mais informações sobre este assunto, contacte-nos.

**

Prémios e reconhecimentos 2025: Legal 500 | Chambers & Partners | International Tax Review | Best Lawyers | Lexology Index | Leaders League e outros.