

NEWSLETTER

Nº 25/26

26 de março de 2026

IMT NAS AQUISIÇÕES PARA REVENDA: QUANDO COMEÇA (MESMO) A PRESCRIÇÃO?

O Supremo Tribunal Administrativo pronunciou-se sobre o momento relevante para efeitos do início da contagem do prazo de prescrição do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT): quando ocorre a caducidade da isenção prevista no Código do IMT.

Na presente exposição, analisamos o Acórdão que consolida a jurisprudência sobre a aplicação no tempo e clarifica o impacto desta interpretação para operações imobiliárias realizadas em anos anteriores.



ENQUADRAMENTO

No dia 10 de agosto de 2025, o Supremo Tribunal Administrativo (STA) proferiu Acórdão no processo n.º 0139/22.1BELRS, relativo a uma liquidação de IMT decorrente da caducidade da isenção prevista no [Código do IMT](#) (aquisições para revenda).

Esta isenção aplica-se a sujeitos passivos que exerçam, a título principal, a compra e venda de imóveis, desde que o prédio seja revendido no prazo de três anos. Trata-se de um benefício fiscal condicionado, sujeito a condição resolutiva: se não houver revenda nesse prazo, a isenção caduca e o imposto torna-se exigível.

Quanto à prescrição, vigora a regra geral da [Lei Geral Tributária](#) (LGT), segundo a qual as dívidas tributárias prescrevem em oito anos, contando-se, no IMT (imposto de obrigação única), desde a data do facto tributário (transmissão onerosa).

Até 2011, o [CIMI](#) remetia apenas para esta disciplina geral. Porém, a Lei n.º 64-B/2011 introduziu uma [disposição](#) que estabelece que, em caso de caducidade de benefícios fiscais, o prazo de prescrição passa a contar-se a partir da data em que o benefício ficou sem efeito.

A questão central do caso foi saber se esta nova regra pode aplicar-se a transmissões anteriores a 2012, quando o prazo de prescrição já tinha iniciado sob a lei antiga, mas ainda não se encontrava esgotado.

Avançamos desde já que a relevância deste acórdão reside no modo como o STA, na linha de jurisprudência já consolidada, reafirma a possibilidade de a lei nova regular prazos de prescrição já em curso, desde que ainda não integralmente decorridos, afastando a dúvida quanto a saber se tal aplicação configura, ou não, um tratamento retroativo proibido pela [Constituição da República Portuguesa](#) (Constituição).

CASO EM LITÍGIO

O litígio apreciado pelo STA teve origem numa liquidação de IMT, de cerca de € 47.000, relativa a imóveis adquiridos em 29 de julho de 2011, ao abrigo da isenção para revenda prevista no [CIMI](#), em que o sujeito passivo se conformou com a caducidade da isenção.

A controvérsia centrou-se na prescrição da dívida: quando a Autoridade tributária efetuou a liquidação e avançou com execução fiscal, em 2021, o sujeito passivo alegou que a obrigação já estaria prescrita, defendendo que o prazo de oito anos deveria contar-se desde a data da transmissão (2011), extinguindo-se em 2019, sem atos interruptivos ou suspensivos.

Sustentou, ainda, que a alteração introduzida pela Lei n.º 64-B/2011 no [CIMT](#), que faz contar a prescrição desde a caducidade do benefício, não poderia aplicar-se a transmissões anteriores, por implicar uma aplicação retroativa mais gravosa.

Para reforçar a sua posição, invocou uma decisão arbitral (processo n.º [559/2019-T](#)), que considerou que a aplicação do novo regime a factos anteriores poderia violar a [Constituição](#) e a [LGT](#), concluindo pela prescrição da obrigação.

JURISPRUDÊNCIA

O STA aprecia recurso de uma decisão do Tribunal Tributário de Lisboa que já tinha julgado improcedente a oposição, por considerar não prescrita a dívida de IMT.

Entende o Tribunal que a questão central é determinar qual o momento relevante para o início do prazo de prescrição, perante a sucessão de leis, e se a aplicação do [CIMT](#) (com a redação da Lei n.º 64-B/2011) configura retroatividade proibida.

O Tribunal reconhece que, segundo o regime anterior (cfr. [CIMT](#) na redação originária), a prescrição iniciava-se na data da transmissão. Contudo, a partir de 1 de janeiro de 2012, passou a vigorar a regra segundo a qual, havendo caducidade de benefício fiscal, o prazo conta-se desde a data em que o benefício caduca.

O STA sublinha que esta questão já foi decidida de forma uniforme em jurisprudência anterior, reafirmando que a prescrição é um fenómeno duradouro: o facto extintivo não é o início do prazo, mas o seu decurso completo. Assim, se o prazo ainda estava em curso quando entrou em vigor a lei nova, esta pode regular o seu termo inicial, sem violar a proibição de retroatividade fiscal.

Também afasta violação da proteção da confiança, por entender que não existiu frustração arbitrária ou desproporcionada das expectativas do contribuinte, sobretudo porque o prazo geral de oito anos se mantém e nunca houve prescrição consumada.

Aplicando ao caso concreto, conclui que a prescrição passou a contar desde 29 de julho de 2014 (caducidade da isenção), terminaria em 29 de julho de 2022, e foi interrompida pela citação em execução fiscal em 2 de dezembro de 2021, razão pela qual não se verificou prescrição.

O acórdão nega provimento ao recurso, consolidando a jurisprudência do STA sobre sucessão de leis e prescrição em matéria tributária.

CONCLUSÕES

O Acórdão do STA de 10 de agosto de 2025 confirma uma linha jurisprudencial já consolidada quanto à aplicação no tempo do regime da prescrição ínsito no CIMT, na redação introduzida pela supra referida Lei. Em particular, reafirma que, havendo caducidade da isenção de IMT prevista no CIMT, o prazo de prescrição conta-se a partir da data em que o benefício fiscal fica sem efeito, desde que, aquando da entrada em vigor da lei nova, o prazo ainda não se encontrasse totalmente decorrido.

Esta orientação tem impacto prático relevante para operadores imobiliários, promotores e sociedades de compra e venda de imóveis, por demonstrar que a exposição a liquidações e cobrança de IMT pode prolongar-se além do que resultaria da contagem a partir da data da transmissão, tornando a caducidade da isenção o elemento determinante na delimitação do risco fiscal.

O STA afasta igualmente a existência de retroatividade proibida, entendendo que a lei nova pode regular prazos ainda em curso, uma vez que o facto extintivo — o decurso integral da prescrição — apenas se consuma sob a sua vigência.

Neste contexto, a análise rigorosa das datas de aquisição, da caducidade do benefício e dos atos praticados pela Autoridade Tributária revela-se essencial, tanto para fins contenciosos como para uma gestão eficaz do risco fiscal associado a património imobiliário.

Rogério Fernandes Ferreira
Vânia Codeço
Álvaro Pinto Marques
Mariana Baptista de Freitas
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 2026: Legal 500 | Chambers & Partners | International Tax Review | Best Lawyers | Lexology Index | Leaders League e outros.