



Tax & Business Lawyers

# NEWSLETTER

---

---

Nº41/24

19 SETEMBRO 2024

ISENÇÃO DE IMT E IS DOS FUNDOS E  
SOCIEDADES DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO:  
OBRIGAÇÃO DE MEIOS OU RESULTADOS?

O Tribunal Constitucional julgou inconstitucional as normas aplicáveis aos Fundos de Investimento e às Sociedades de Investimento para Arrendamento Habitacional interpretadas no sentido de que as isenções em sede de IMT e IS caducam caso o imóvel adquirido seja alienado no prazo de três anos, contados de 1 de janeiro de 2014

---

Litigation Team

---



## ENQUADRAMENTO INTRODUTÓRIO

O Regime Tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional (FIIAH) ([Lei n.º 64-A/2008](#)), não impunha qualquer restrição temporal para efeitos de isenção de IMT e IS, relativamente aos imóveis adquiridos que fossem objeto de arrendamento habitacional.

Tal imposição surge, mais tarde, com o regime introduzido pela [Lei n.º 83-C/2013, de 31/12 \(LOE de 2014\)](#), que, ao fazer retroagir tal exigência a um imóvel adquirido em momento anterior à vigência desta Lei (1 de Janeiro de 2014), suscitou questões acerca da eventual violação do princípio da não retroatividade da lei fiscal.

O critério temporal teria como razão de ser a realização de um controlo sobre a verificação dos requisitos da isenção de IMT e de IS, por parte das pessoas jurídicas que dela beneficiam, com vista a fiscalizar e reagir a eventuais abusos ou fraudes.

## O ACÓRDÃO N.º 210/2024 DO TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

O Acórdão tem na sua génese o litígio submetido ao Tribunal Arbitral que apreciou um pedido de declaração de nulidade e/ou de anulação da liquidação de IMT e de IS relativos à aquisição, por uma sociedade gestora de fundos de investimento, de determinado prédio urbano, em momento anterior a 1 de janeiro de 2014.

A Administração Tributária sustenta que a alienação do referido prédio urbano, realizada em 30 de dezembro de 2015, fizera caducar a isenção de IMT e de IS de que a respetiva aquisição havia beneficiado.

Contudo, o Tribunal recorrido **considerou que o evento tributário em discussão** – ou seja, a realidade integrada pelo facto tributário (aquisição do imóvel) e pelo pressuposto que integra a condição aposta ao benefício (destinação do prédio a arrendamento habitacional permanente) -, **na medida em que ocorrera em momento anterior a 1 de janeiro de 2014, se verificara integralmente sob a vigência da lei antiga. Pelo que prescrever a aplicação de novos pressupostos da condição do benefício a um facto tributário plenamente consolidado, anterior à sua entrada em vigor, constitui uma violação da proibição da retroatividade fiscal.**

Neste contexto, importa notar que o Tribunal Constitucional tem vindo a seguir o entendimento que a proibição da retroatividade, no domínio da lei fiscal, apenas se dirige à retroatividade autêntica, abrangendo apenas os casos em que o facto tributário que a lei nova pretende regular já tenha produzido todos os seus efeitos ao abrigo da lei antiga, excluindo do seu âmbito de aplicação as situações em que a lei é aplicada a factos passados, mas cujos efeitos ainda perduram no presente.

De acordo com o Tribunal Arbitral, tanto o facto tributário em discussão – aquisição do imóvel pelo fundo imobiliário -, como a condição aposta às isenções – destinação do imóvel a arrendamento para habitação permanente – completaram-se integralmente no âmbito de vigência do regime anterior. Assim, sujeitá-los à aplicação dos novos pressupostos fazendo caducar a isenção em caso de alienação do imóvel adquirido dentro dos três anos subsequentes à respetiva entrada em vigor, originaria a extinção de um benefício fiscal plenamente consolidado no domínio da lei antiga, agravando a situação tributária do fundo imobiliário adquirente em termos incompatíveis com a proibição do n.º 3 do artigo 103.º da CRP.

Entende o Tribunal Constitucional que *“Ao adicionar ao pressuposto originariamente previsto para a isenção destinação do imóvel adquirido exclusivamente a arrendamento para habitação permanente os novos pressupostos resultantes do aditamento ao artigo 8.º do Regime jurídico aplicável aos FIIAH dos seus atuais n.ºs 14 a 16 a exigência de celebração efetiva de contrato de arrendamento para habitação e de não alienação do mesmo dentro de certo prazo, a norma do n.º 2 do artigo 236.º da Lei n.º 83-C/2013 alcança e agrava a condição resolutiva aposta ao benefício, que vinha do passado, originando, com isso, um caso de retroatividade autêntica.”*

Conforme decorre do Acórdão em análise, sob a vigência da lei antiga, a destinação do imóvel adquirido ao arrendamento habitacional, através da sua efetiva disponibilização para tal efeito, constituía condição simultaneamente necessária e suficiente para atribuição das isenções concedidas no âmbito do IMT e do Imposto de Selo. Nada se prevendo relativamente à necessidade de o imóvel adquirido ser efetivamente arrendado e/ou de permanecer na propriedade do fundo adquirente durante certo prazo, sob pena de caducidade do benefício.

Segundo se considera no Acórdão em análise, ao determinar-se a caducidade dos benefícios fiscais no caso de o imóvel adquirido não ser efetivamente arrendado, a lei nova acaba por transferir para os fundos o risco inerente ao funcionamento do mercado em termos que não se verificavam anteriormente, como não eram antecipáveis.

De acordo com o Tribunal Constitucional o aditamento do pressuposto da caducidade introduzida nas isenções fiscais previstas no âmbito do IMT e do Imposto de Selo, frustra as expectativas legitimamente inculcadas nos fundos investidores pelo regime fiscal, do qual tais

*A Administração Tributária sustenta que a alienação do referido prédio urbano, realizada em 30 de dezembro de 2015, fizera caducar a isenção de IMT e de IS de que a respetiva aquisição havia beneficiado*

*aquisições foram decididas, “(...) violando aquele mínimo de certeza e de segurança que todos os intervenientes no tráfego jurídico, ao planearem a sua ação e ao realizarem as suas escolhas, devem poder depositar na ordem jurídica de um Estado de Direito.”*

## **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Concluindo, o Tribunal Constitucional decidiu julgar inconstitucional, por violação do princípio da proteção da confiança, a norma do n.º 2 do artigo 236.º da Lei n.º 83-C/2013, de 31 de dezembro, em conjugação com o n.º 16 do artigo 8.º do Regime jurídico aplicável aos Fundos de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional e às Sociedades de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional, **na versão resultante das alterações levadas a cabo pela aludida Lei, de acordo com a qual as isenções em sede de IMT e IS previstas nos n.ºs 7, alínea a), e 8, daquele artigo 8.º caducam se o imóvel adquirido for alienado no prazo de três anos, contados de 1 de janeiro de 2014.**

\*\*\*

Rogério Fernandes Ferreira  
Vânia Codeço  
José Pedro Barros  
Álvaro Pinto Marques  
Mariana Baptista de Freitas  
Bárbara Malheiro Ferreira  
Alice Ferraz de Andrade  
Raquel Tomé Castelo

---

Avenida da Liberdade 136 4º (receção)

1250-146 Lisboa • Portugal

T: +351 215 915 220

[contact@rfflawyers.com](mailto:contact@rfflawyers.com)

[www.rfflawyers.com](http://www.rfflawyers.com)



---

This Information is intended for general distribution to clients and colleagues and the information contained herein is provided as a general and abstract overview. It should not be used as a basis on which to make decisions and professional legal advice should be sought for specific cases. The contents of this Information may not be reproduced, in whole or in part, without the express consent of the author. If you should require further information on this topic, please contact.

\*\*

Awards & recognitions 2024 Legal 500 | Chambers & Partners | International Tax Review | Best Lawyers | WWL | Leaders League and others.