



UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA

**A interpretação do conceito de revenda no regime jurídico
das isenções de IMT**

José António Marques Moreira

Faculdade de Direito | Escola do Porto
Maio, 2019

UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA

**A interpretação do conceito de revenda no regime jurídico das isenções
de IMT**

**Prova final para obtenção do Grau de Mestre em Direito Fiscal
Universidade Católica Portuguesa, Centro Regional do Porto**

José António Marques Moreira
Dissertação de Mestrado em Direito Fiscal
Sob a orientação do Prof. Doutor Rui Duarte Morais

Faculdade de Direito | Escola do Porto
Maio, 2019

Aos meus pais, José e Maria.

*“O uso do dinheiro, feito com inteligência, pode contribuir
para a generosidade e para o bem do povo;
sem inteligência, é um imposto pago continuamente.”*

Estobeu (séc. V a.C.)

Nota de Agradecimento

Praticamente terminado mais um capítulo do nosso percurso académico, é tempo de agradecer àqueles que, por diversos momentos, além de terem estado presentes e do apoio incondicional que manifestaram, nos serviram de inspiração porquanto sem eles nada disto teria sido possível.

Ao núcleo familiar por todo o apoio que nos foi dado desde que substituímos o Exército pela Academia, permitindo-nos continuar a nossa demanda agora pelas fileiras da Advocacia.

Um especial agradecimento ao Professor Doutor Rui Duarte Morais pela disponibilidade demonstrada, aconselhando e tornando a nossa dissertação numa obra mais rigorosa e completa.

Aos docentes da UCP por todos os ensinamentos transmitidos ao longo do mestrado, que instigaram a nossa curiosidade para nos dedicarmos à investigação sobre o Direito Fiscal, em especial sobre tributação do património imobiliário.

Um sincero agradecimento aos colegas de escritório, e de profissão, pelos conselhos transmitidos e pelo exemplo que para nós representam.

Por fim, a todos os nossos amigos que não podemos aqui enumerar sob o risco de cairmos numa manifesta injustiça, por não terem deixado de acreditar na possibilidade de concluirmos, com sucesso, mais uma etapa da nossa vida.

Resumo

A presente dissertação incide sobre a interpretação do conceito de revenda, para efeitos de isenção de tributação de imposto municipal sobre transmissões onerosas de bens imóveis, mormente quando praticada por entidades que se dediquem à atividade de compra e venda deste tipo de bens.

Abordando a diversa jurisprudência que toma posição sobre esta questão, considerando os despachos emitidos pela Autoridade Tributária bem como o entendimento dos tratadistas que versam nos seus manuais e códigos anotados esta matéria, apreciaremos criticamente algumas das problemáticas que incidem sobre esta operação, dada a ausência de definição legal deste instituto, bem como os efeitos que a interpretação extensiva da norma de isenção poderão comportar no que concerne aos sujeitos passivos da obrigação deste imposto.

Poderão estas empresas revender o imóvel através do contrato de permuta e ainda assim beneficiar da isenção? E se a revenda operar através de um contrato misto de compra e venda e permuta? Poderá ser efetuada a interpretação extensiva da norma de isenção prevista no art. 7.º do Código do IMT?

Reconhecendo as dificuldades de dar resposta a tais questões, analisaremos a pertinência da definição legal do conceito de revenda num regime próprio, capaz de, talvez, permitir a todos aqueles que se dedicam ao estudo deste tributo iniciar um novo paradigma.

Palavras Chave: IMT, Isenção, Permuta, Compra e Venda, Caducidade da Isenção, Interpretação de revenda para efeitos de isenção.

Abstract

The present dissertation concerns the concept of resale and analyses its impact on portuguese municipal tax exemptions on onerous real estate transfers (IMT), especially when practiced by entities whom principal activity is buying and selling real estate properties.

Addressing all the jurisprudence positions, regarding this thematic, and taking into account all the IRS's orders and books writers opinions, we will critically comment the main issues pointed to this operation, considering its absent legal definition, as well as the repercussions that the broad interpretation of the exemption rule brings to the taxable persons of this tax liability.

Could these companies resell a property through a barter deal when enjoying this exemption? And if it was through a mixed contract of purchase, sale and exchange? In that case, could we apply the broad interpretation of the exemption rule, outlined on the article 7.º IMT code?

Acknowledging many difficulties arouse while trying to find answers to these questions, we will examine the relevance of the legal definition of internal policy resale, aiming that, ultimately, a new paradigm is created, and all the ones that study this concrete tax can find answers to these questions.

Keywords: IMT, Tax Exemption, Exchange, Sale and Purchase, Exemption Expiration, Resell interpretation for exemption purposes.

Índice

Nota de Agradecimento	
Resumo	
<i>Abstract</i>	
Índice	1
Nota de Advertência	3
Lista de abreviaturas	5
I. Introdução	7
II. O IMT e as suas principais características	8
III. A isenção de IMT nos casos de revenda	11
IV. Requisitos da isenção prevista no artigo 7.º CIMT	13
V. O contrato de permuta “vs” compra e venda e o conceito de revenda.....	17
VI. A interpretação de normas tributárias	23
VI.I Interpretação extensiva ou analogia?	28
VI.II A interpretação do conceito de revenda	29
VII. Conclusão	30
Bibliografia.....	33
Jurisprudência.....	38
Informações Vinculativas da AT	40
Pareceres da Procuradoria Geral da República.....	40
Referências Estatísticas recolhidas na internet.....	40

Nota de Advertência

A presente nota pretende advertir o leitor sobre algumas indicações de leitura, nomeadamente no que respeita ao modo de citar, que corresponde ao método apresentado no manual de estilo da Faculdade de Direito da UCP – CRP de junho de 2016.

Monografias:

- Último nome do autor em maiúsculas, primeiro nome, título da obra em itálico, número da edição, identificação da editora, ano da edição e página(s) citada(s).

Artigos presentes em revistas:

- Último nome do autor em maiúsculas, primeiro nome, título do artigo em itálico, identificação da revista, número, ano da revista e página(s) citada(s).

Artigos presentes em obras coletivas:

- Último nome do autor em maiúsculas, primeiro nome, acompanhado da expressão *et al.*, título do artigo em itálico, título da obra em itálico, número da edição, identificação da editora, ano de edição e página(s) citada(s).

Jurisprudência:

- Tribunal onde foi preferido o acórdão, número de processo judicial, data e Relator. À exceção dos acórdãos que contêm o sítio da internet onde podem ser consultados, todos os demais encontram-se disponíveis em www.dgsi.pt.

Informações vinculativas da Autoridade Tributária:

- identificação do número de processo, IV. e data.

No que respeita às notas de rodapé, a primeira citação da obra, ou artigo, será acompanhada pela referência bibliográfica completa. As seguintes apenas irão conter o nome do autor, referência da obra seguida da expressão "cit." e as páginas citadas.

Relativamente às referências bibliográficas contidas na bibliografia final, estarão alfabeticamente dispostas da seguinte forma:

- Apelido, nome do autor, nome da obra, edição, editora e ano.

Por fim, no que concerne à jurisprudência estará ordenada por ordem crescente da seguinte forma:

- Tribunal onde foi preferido o acórdão, número de processo judicial, data e Relator.

A presente dissertação foi redigida de acordo com o novo acordo ortográfico.

Lista de abreviaturas

Ac. – Acórdão

Al. – Alínea

Art. – Artigo

Arts. – Artigos

AT – Autoridade Tributária

CAAD – Centro de Arbitragem Administrativa

CAE – Código de Atividade Económica

CC – Código Civil

CIMI – Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

CIMT – Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis

CIRC – Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas

CIRS – Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

CIVCIUC – Código do Imposto sobre Veículos e Código do Imposto Único de Circulação

CPPT – Código de Procedimento e de Processo Tributário

CRP – Constituição da República Portuguesa

DL – Decreto Lei

EBF – Estatuto dos Benefícios Fiscais

Et al. – *Et alii* (e outros)

IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis

IMT – Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis

INE – Instituto Nacional de Estatística

IRC – Imposto Sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas

IRS – Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

IS – Imposto do Selo

ITBI – Imposto de Transmissão de Bens Imóveis

IUC – Imposto Único de Circulação

IV – Informação Vinculativa

LGT – Lei Geral Tributária

n.º – Número

NCRF – Normas Contabilísticas e de Relato Financeiro

P. – Página

PEF – Processo de Execução Fiscal

PGR – Procuradoria Geral da República

PIB – Produto Interno Bruto

PP. – Páginas

Proc. – Processo

Rel. – Relator

ss – Seguintes

STA – Supremo Tribunal Administrativo

TCAS – Tribunal Central Administrativo Sul

TRE – Tribunal da Relação de Évora

TRG – Tribunal da Relação de Guimarães

TRP – Tribunal da Relação do Porto

Vd. – *Vide*

I. Introdução

O desenvolvimento socioeconómico do mercado imobiliário, aliado às reformas legislativas da atividade predial nos últimos anos, e às necessidades de arrecadação de receitas do Estado Português, foi um fator determinante que potenciou distorções interpretativas no que concerne ao regime das isenções de tributação em IMT, nomeadamente no que respeita a prédios adquiridos para revenda. Não tendo sido tomada a opção legislativa de definição de revenda para efeitos de isenção de tributação neste imposto, caberá ao intérprete a delimitação do seu conceito, e a determinação dos efeitos que resultam tal exegese.

O presente estudo pretende abordar a isenção de tributação de IMT relativamente a entidades que se dedicam à compra e venda de bens imóveis para revenda, mormente através da interpretação do conceito para efeitos de isenção de tributação do imposto, dando especial enfoque às operações de permuta.

Abarcaremos a doutrina e a diversa jurisprudência existente sobre esta matéria, compilando, cruzando e refletindo criticamente sobre as posições adotadas em consonância com o entendimento da AT, reconhecendo qual a importância da ausência da definição legal do conceito num ramo do Direito onde o princípio da legalidade assume particular relevância.

É nossa intenção contribuir para a doutrina nacional que se dedica ao estudo deste tributo, reconhecendo a complexidade estrutural do sistema tributário, a carência de receita de que padece o Estado Português e os municípios que o integram, e as diversas estratégias de planeamento fiscal utilizadas pelos sujeitos passivos que, analisados em conjunto, determinam a manifesta necessidade de definição deste conceito para efeitos de isenção de tributação de IMT.

II. O IMT e as suas principais características

Publicado pelo DL n.º 287/2003 de 12 de novembro, com entrada em vigor em 1 de janeiro de 2004, o IMT veio proceder à substituição do Imposto Municipal de SISA.

Destarte, remonta ao reinado de D. Dinis¹ a origem da SISA – *acises* ou *excises* – onde, naquela época, este tributo era caracterizado por uma incidência objetiva mais ampla do que a atual, e como um imposto indireto que, segundo parece, por vezes, compunha também a receita dos municípios². Através da reforma de 1832³ a incidência objetiva da SISA passou a abranger apenas bens imóveis, tendo a sua designação em 1860 sido alterada para *contribuição de registo*. A reforma tributária de 1929 veio reintroduzir a designação da SISA, tendo a reforma de 2003 rebatizado este imposto com o nome de IMT.

Antes da reforma da tributação do património que esteve na base da criação do IMT, o Imposto Municipal de SISA havia-se tornado um tributo permeável à fraude e evasão fiscal⁴, não gerando a receita preconizada pelo legislador que previa a aplicação de uma elevada taxa (taxa geral de 10%)⁵, num momento em que o sujeito passivo se encontrava

¹ *cf.* VITERBO, Frei Joaquim, *Elucidário das Palavras, Termos e Frases que em Portugal antigamente se usaram e que hoje regularmente se ignoram*, Tomo II, Lisboa, 1865, p. 217 “SISA JUDENGA, A que os Judeos pagavam [...]”; *O tributo da Sisa introduzio em Castella El-Rei D. Sancho no de 1295, e dalli passou a Portugal.*”. Sobre a origem do tributo *cf.* LEÃO, Duarte Nunes, *Origem da Lingoa Portvgvesa*, Lisboa, 1606, p. 87 onde o Autor escrevia que a incidência objetiva deste imposto abrangia não apenas bens imóveis como também bens móveis. “*A verdade difto he q muitos annos antes q aqlla Rainha nafceffe, ja houuera fifa neste reino, q era hu direito teporal q fe pagaua das copras & vedas das vitualhas ate fe acabar a guerra, ou coufa paraq fe impunha como fe agora faz é Lisboa para a agoa q fe trouxe ao refsio.*”. Assumindo particular importância no que concerne à arrecadação de receita, em 1796, através do Alvará de D. Maria I de 24 de outubro escrevia-se que a SISA era “*a mais antiga, a mais legítima, a mais suave... e a mais louvável*” contribuição existente em Portugal. *vd.* MARTINEZ, Pedro Soares, *Direito Fiscal*, 10.^a Edição, Almedina, Coimbra, 2003, p. 588. Ainda sobre este tema *cf.* BASTO, José Xavier, *As Prespectivas actuais de revisão da tributação do rendimento e da tributação do património em Portugal*, Boletim de Ciências Económicas, Vol. XLI, Coimbra, 1998, p. 151; ROCHA, António Santos e BRÁS, Eduardo Martins, *Tributação do Património, IMI-IMT e Imposto do Selo (Anotados e Comentados)*, 2.^a Edição, Almedina, 2018, pp. 443 e ss; MARTINS, Guilherme Waldemar d’Oliveira, *Os Benefícios Fiscais: Sistema e Regime*, Cadernos IDEFF, n.º 6, Almedina, 2018, p. 185.

² *vd.* ANDRADE, Fernando Rocha, *Reflexões em torno do “Imposto mais estúpido do mundo”*, Homenagem a José Guilherme Xavier de Basto, Coimbra Editora, 2006, p. 154.

³ Reforma protagonizada por Mouzinho da Silveira onde, no Decreto de 19 de abril de 1832, se lia que “*desde o 1.º de janeiro de 1833, se não paga mais sisa alguma por nenhum título ou contrato, senão de vendas de bens de raiz*”.

⁴ O principal motivo subjacente a esta fragilidade tinha que ver, entre outros, com a celebração de negócios jurídicos translativos de bens imóveis que desembocavam num resultado financeiro semelhante aos previstos na norma de incidência objetiva, mas que passavam à margem de tributação *v.g.* as procurações irrevogáveis, e as cedências sucessivas da posição contratual de promitentes-adquirentes nos contratos de promessa de compra e venda. *cf.* Preâmbulo do DL n.º 287/2003, de 12 de novembro.

⁵ *cf.* PIRES, José Maria, *Lições de Impostos sobre Património e do Selo*, 3.^a Edição, Almedina, 2016, p. 307.

numa situação vulnerável em virtude do sacrifício financeiro necessário para poder adquirir o bem imóvel. As razões que se encontravam na génese desta desconexão fáctico-jurídica, prendiam-se com o desajustamento dos valores patrimoniais dos prédios urbanos que, desde 1959, por poucos momentos tinham sido objeto de atualização⁶, e com a inflexibilidade, e rigidez, das normas de incidência do imposto que, perante a atividade económica do país, se mostravam desajustadas a tal realidade⁷.

Por estas razões, foi tomada a iniciativa de efetuar uma reforma na tributação patrimonial, na qual se incluiu o Imposto Municipal de SISA, que fosse capaz de alargar a base de incidência a negócios jurídicos que, embora anteriores ou laterais à formalização de contratos translativos de imóveis, tinham um resultado económico equivalente, não sendo, contudo, objeto de tributação, bem como foi adotada uma nova forma de avaliação dos bens imóveis, utilizada nos mesmos termos do IMI, com base em cadernetas prediais atualizadas.

Sendo o recurso à tributação uma das principais fontes de receita dos Estados⁸, tendo, tal facto, dado origem à expressão *Estados Fiscais*⁹, assume particular importância, em Portugal¹⁰, a tributação dos rendimentos, do consumo e do património¹¹. O IMT,

⁶ Sobre a importância da informação cadastral atualizada dos bens imóveis *cfr.* TANZI, Vito, *On Fiscal Federalism: Issues to Worry About*, Conference on Fiscal Decentralization, 1, Washington, 2000, p. 8. Sobre o mesmo tema, em considerações de direito comparado *cfr.* PARDAL, Sidónio *et al.*, *Tributação do Património – Relatório Final Grupo de Estudo da Política Fiscal – Competitividade, Eficiência e Justiça do Sistema Fiscal*, 2009, p. 21-38.

⁷ PIRES, José Maria, *Lições de Impostos sobre Património e do Selo* cit. p. 308.

⁸ Ainda que o recurso à arrecadação de receitas através da tributação não seja a única forma de financiamento dos Estados. *cfr.* CATARINO, João Ricardo, *Finanças Públicas e Direito Financeiro*, Almedina, 2014, p. 26. Sobre a necessidade de arrecadação de receitas Estaduais *cfr.* SANCHES, José Saldanha, *Estado e Cidadania: O que impede boas políticas?*, Lisboa, 2007. Sobre a história e importância dos impostos pelas diversas civilizações *vd.* ADAMS, Charles, *For Good and Evil. The Impact of Taxes on the Course of Civilization*, Second Edition, Madison Books, 2001, p. 1-2; GONÇALVES, João Luís, *Breve História do Imposto – O imposto, não imposto e o não imposto, imposto*, Edições Vieira da Silva, 2013. Sobre a correlação entre o dever de pagar impostos e o cumprimento dos deveres do Estado para com os seus cidadãos *cfr.* EÇA DE QUEIROZ, José Maria, *A Legitimação do Imposto, Distrito de Évora n.º 36, 12 de maio de 1867, Eça e os Impostos*, por VASQUES, Sérgio, Almedina, 2000, pp. 67-70, “*Diz-se geralmente que o imposto é o melhor meio que o contribuinte tem de colocar a sua fazenda. Isto quer dizer: o contribuinte tem, em retribuição do auxílio que dá ao Estado, ampla proteção da sua fazenda, da sua vida, da sua higiene, da sua honra.*”.

⁹ *cfr.* NABAIS, José Casalta, *O Dever Fundamental de Pagar Impostos. Contributo para a compreensão constitucional do estado fiscal contemporâneo*, Almedina, 1998, pp. 191 e ss; NABAIS, José Casalta, *Sustentabilidade Fiscal em Tempos de Crise*, Almedina, 2011, p. 12.

¹⁰ Conforme resulta do estudo apresentado pelo INE para o exercício de 2017, a receita gerada pelo IMT representou 2,9% dos impostos indiretos cobrados, apresentando um acréscimo, relativamente ao exercício transato, de 31,6%. *cfr.* INE, *Estatísticas das Receitas Fiscais, 1995-2017*, 14 de maio de 2018, https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_destaques&DESTAQUESdest_boui=31515598&DESTAQUESmodo=2, consulta efetuada em 12 de maio de 2019.

¹¹ Sobre o conceito de património ao abrigo do direito fiscal *cfr.* por todos CARREIRA, Medina, *Conceito de Património: Visão Tributária*, Fisco, n.º 101/102 ano XIII, Lex, 2002, pp. 67 ss.

ainda que sendo um tributo municipal, integra uma das principais fontes dessa receita¹² *lato sensu*, uma vez que incide sobre as transmissões onerosas do direito de propriedade, e de figuras parcelares desse direito sobre bens imóveis, encontrando fundamento, à semelhança de outros impostos, no normativo constitucional previsto no n.º 1 do art. 103.º da CRP¹³.

A teleologia dos impostos sobre o património¹⁴ é a tributação das manifestações de riqueza patrimonial dos sujeitos passivos. No caso do IMT, pretende-se que a tributação incida sobre as manifestações de riqueza imobiliária reveladas com a transmissão onerosa do direito de propriedade, ou de figuras parcelares, sobre um determinado bem imóvel. Desta forma, o fito deste imposto é a sujeição da capacidade contributiva¹⁵ do sujeito passivo revelada no momento da aquisição do imóvel, através dos meios que este mobilizou para a aquisição desse bem.

A categoria dos tributos patrimoniais pode ser abordada segundo uma perspetiva estática ou dinâmica. O sistema tributário português tributa a detenção de um bem imóvel pelo seu proprietário, ou usufrutuário, através da aplicação periódica de uma determinada taxa, no âmbito do IMI, falando-se nesse caso da perspetiva estática. Verificando-se a transmissão do imóvel, estaremos já perante uma abordagem dinâmica podendo tal transmissão ser objeto de tributação ao nível de IMT ou de IS¹⁶, consoante o imóvel tenha sido alienado a título oneroso ou a título gratuito respetivamente.

¹² Ainda que tenha sido anunciada a *morte* deste imposto conforme dá nota Ricardo Catarino *in* CATARINO, João Ricardo, *Extinção do IMT – e depois do adeus...*, Revista de Finanças Públicas e Direito Fiscal, Ano VII, n.º 1, 2014, onde o Autor enumera outras formas de manutenção de receita oriunda do património imobiliário, tais como a opção pela compensação financeira direta das autarquias locais, a tributação em IVA das transmissões imobiliárias, a opção pela tributação em IS – opção tomada pelo Autor –, alteração das taxas de IMI. Discernindo da solução a adotar, também Fernando Andrade *in* ANDRADE, Fernando Rocha, em *Reflexões em torno do “Imposto mais estúpido do mundo”* cit. p. 165 escreve que uma elevação das taxas de IMI, acompanhada do fim da isenção temporária de que beneficiam as casas para habitação própria, permitiria compensar a perda de receita subjacente ao termo do IMT.

¹³ *cfr.* GOMES CANOTILHO e VITAL MOREIRA, *Constituição da República Portuguesa Anotada*, Artigos 1.º a 107.º, Coimbra Editora, 2007, p. 1089.

¹⁴ Apesar de ser considerado um tributo sobre o património, no entendimento de Saldanha Sanches o Imposto Municipal de SISA deveria ser considerado um imposto sobre o consumo uma vez que o objeto de consumo duradouro por excelência é a habitação. *vd.* SANCHES, José Saldanha, *A Reforma da Tributação Predial*, Fisco, 1996, p. 114. Nessa esteira *cfr.* BASTO, José Xavier, *As perspetivas actuais de revisão da tributação do rendimento e do património em Portugal* cit. pp. 147 ss.

¹⁵ Sobre a correlação entre este princípio e a tributação imobiliária *cfr.* ANDRADE, Fernando Rocha, *Reflexões em torno do “Imposto mais estúpido do mundo”* cit. p. 156. Sobre a sua importância no domínio do direito fiscal *cfr.* CAMPOS, Gustavo Caldas, *O Princípio da capacidade contributiva e as normas de simplificação do sistema fiscal: conflitos e convergências*, Estudos de Direito Fiscal, Almedina, 2007, pp. 104 e ss; VASQUES, Sérgio, *Manual de Direito Fiscal*, 2.ª Edição, Almedina, 2018, pp. 294 e ss; DOURADO, Ana Paula, *Direito Fiscal - Lições*, 3.ª Edição, Almedina, 2018, pp. 201 ss.

¹⁶ A teleologia do IS tem como objetivo a tributação do aumento do valor da riqueza dos beneficiários da aquisição gratuita, onde parte desse enriquecimento é entregue ao Estado com o objetivo de redistribuição

A *ratio* dos impostos *supra* referidos é, pois, a tributação da riqueza que se revela através da aquisição do bem imóvel – nos casos de IMT –, ou a manifestação de riqueza demonstrada pelo proprietário (e figuras afins)¹⁷ do bem imóvel – nos casos de IMI –¹⁸. No caso específico do IMT, é a manifestação de uma riqueza existente no património do adquirente que se revela no momento da aquisição do imóvel, que é sujeita a tributação, riqueza essa que se materializa através dos meios mobilizados para financiar a aquisição do imóvel¹⁹.

Caracteristicamente, o IMT²⁰ é um imposto municipal²¹, indireto e de obrigação única, tendo como incidência objetiva as transmissões onerosas do direito de propriedade, ou de figuras parcelares desse direito, sobre bens imóveis situados em Portugal, e incidência subjetiva o transmissário desse mesmo direito de propriedade.

III. A isenção de IMT nos casos de revenda

Hipóteses existem em que apesar da aquisição onerosa do imóvel corresponder a uma manifestação de riqueza, o legislador pretendeu isentá-la de tributação. Um desses casos encontra respaldo no normativo previsto no art. 7.º do CIMT, mormente nos casos das empresas que exercem a atividade de compra de imóveis para revenda.

Historicamente, esta isenção teve origem no Código da SISA e do Imposto sobre as Sucessões e Doações, aprovado pelo DL n.º 41969 de 24 de novembro de 1958, segundo o qual ficavam isentas de SISA as aquisições de prédios para revenda quando feitas por entidade tributada em contribuição industrial pelo exercício do respetivo comércio, devendo os prédios adquiridos ser *transacionados* no prazo de 2 anos. Através

da riqueza. Para maiores desenvolvimentos sobre a história do IS *vd.* PIRES, José Maria, *Lições de Impostos sobre Património e do Selo* cit. pp. 447 ss.

¹⁷ *cf.* art. 8.º CIMI.

¹⁸ A semelhança da incidência subjetiva de outros tipos de impostos tais como o IUC – *cf.* art. 3.º CIVCIUC.

¹⁹ Ao contrário do que sucede no IS, o IMT não tem por finalidade a sujeição do aumento líquido da riqueza, uma vez que apenas se verifica uma troca de suporte em que se materializa o património *i.e.* dinheiro pelo bem imóvel.

²⁰ No ordenamento jurídico brasileiro corresponde ao ITBI previsto no n.º 35.º da Lei n.º 5.172 de 25 de outubro de 1966.

²¹ Sobre as receitas próprias dos municípios *cf.* al. b) do art. 14.º da Lei n.º 73/2013 de 03 de setembro, com a última atualização efetuada através da Lei n.º 71/2018 de 31 de dezembro; VALDEZ, Vasco, *Autonomia Tributária dos Municípios*, Vida Económica, 2014, pp. 69-81; Sobre a autonomia e financiamento das autarquias, direito constitucionalmente consagrado no art. 238.º CRP, *cf.* GOMES CANOTILHO e VITAL MOREIRA, *CRP, Constituição da República Portuguesa Anotada, Artigos 108.º a 296.º*, Vol. II, Coimbra Editora, 2007, pp. 731 ss.

do art. 1.º do DL n.º 48316, de 05 de abril de 1968, foi aditada como causa de caducidade da isenção, a aquisição destinada a transmissão para nova revenda e, através do art. 2.º do DL n.º 263/79 de 01 de agosto, foi alterada a norma do art. 16.º mormente tendo sido substituída a expressão *transacionados* por *revendidos*. Já no ano de 1986, através do DL n.º 144/86, de 16 de junho, foi efetuado um novo aditamento ao n.º 1 do art. 16.º do Código, através da inserção da expressão *alteração do destino dos bens* como causa de caducidade da isenção.

A *ratio* desta isenção, temporária e condicionada²², encontra fundamento no facto de os prédios²³ corresponderem à mercadoria com que tais empresas exercem a sua atividade *maxime* aquele conjunto de bens que integra o seu ativo permutável ou circulante²⁴. Apesar de o IMT não ter natureza de imposto sobre a aquisição ou transação de mercadorias, e apesar de estas empresas não adquirirem bens imóveis para revenda com recurso a riqueza acumulada, sendo, antes, um custo da atividade financiada pelo fluxo normal dos proveitos da empresa, cremos ainda assim que a aquisição de bens imóveis por parte destas empresas corresponde a uma manifestação de riqueza que o legislador pretendeu isentar de tributação em virtude de valores ou interesses públicos extrafiscais superiores aos da própria tributação²⁵.

²² Isenção sujeita a condição legal resolutiva pois deixa de se verificar no caso de não ter lugar o acontecimento que a condiciona *i.e.* a operação de revenda do prazo de 3 anos. Nessa esteira *cf.* Ac. STA proferido no proc. n.º 0834/12, de 03/04/2013, Rel. Isabel Marques da Silva. Sobre o conceito de condição *vd.* por todos MENDES, João de Castro, *Direito Civil – Teoria Geral*, Vol. III, AAFD, 1979, pp. 482 ss.

²³ Relativamente ao conceito de prédio para efeitos de incidência do imposto *cf.* n.º 2 do art. 1.º do CIMT, que efetua uma remissão para o n.º 1 do art. 2.º do CIMI.

²⁴ *cf.* PAIVA Carlos e JANUÁRIO Mário, *Os Benefícios Fiscais nos Impostos sobre o Património*, Almedina, 2014, p. 141 onde, segundo estes Autores, a *ratio* desta isenção fundamenta-se em evitar dupla tributação em IMT – aquando da compra do imóvel –, e a tributação do lucro obtido em IRC – no momento da venda –. Ainda MATEUS, Silvério/ FREITAS, Corvelo, *Os impostos sobre o património. O Imposto do Selo: Anotados e Comentados*, Engifisco, 2005, p. 385 “Assim, a isenção tem como fim último afastar elevados encargos financeiros que, não obstante serem custos dedutíveis para efeitos de determinação do rendimento sujeito a imposto, tenderiam a repercutir-se no preço final da venda dos bens imóveis.”. *cf.* FERNANDES, Francisco Pinto, SANTOS, Cardoso, *Código da Sisa e do Imposto sobre as Sucessões e Doações*, Anotado e Comentado, 2.ª Edição, Rei dos Livros, 1990 p. 216 onde no entendimento destes Autores a *ratio* da isenção “justifica-se pela sujeição dos ganhos obtidos na atividade de revenda de prédios à disciplina do Código do IRS ou IRC, tributação que é, neste caso, mais perfeita que a que resultaria da SISA, pois entra em linha de conta com os proveitos e os custos respetivos, procurando atingir o lucro real”. *Vd.* ainda Despacho da AT P-20090003860 – IV. n.º 244 de 22/01/2010 “A isenção prevista no artigo 7.º do CIMT é, mais precisamente, uma exclusão tributária com vista a ser evitada a dupla tributação na área do imposto sobre o rendimento por que se encontra tributada a atividade de compra e venda de imóveis.”. Acostamo-nos do entendimento de Fernandes Pires *in* PIRES, José Maria, *Lições de Impostos sobre Património e do Selo* cit. p. 522 porquanto estes dois tipos de imposto pretendem tributar realidades diferentes, – rendimento no caso do IRC, e riqueza patrimonial no caso do IMT –, e uma vez que ocorreria dupla tributação nos casos onde a revenda apenas ocorresse passados mais de 3 anos após a aquisição do imóvel.

²⁵ Entendimento contrário manifesta Fernandes Pires onde, para este Autor, a aquisição de bens imóveis por parte destas empresas não corresponde a uma manifestação de riqueza. *cf.* PIRES, José Maria, *Lições de Impostos sobre Património e do Selo* cit. pp. 521-522. Discordamos deste entendimento porquanto a

À semelhança de outros impostos indiretos, o IMT tem como objetivo a tributação do consumidor final²⁶ e não a tributação de uma entidade intermediária, atento o forte impacto económico que se faria sentir no resultado do exercício destas empresas, e que se repercutiria no valor do preço a pagar, a final, pelo consumidor. Já nos casos de aquisição de bens imóveis por este tipo de empresas para afetação ao seu ativo imobilizado, uso ou fruição, tal operação comporta o pagamento do imposto não estando abrangida pela previsão normativa do art. 7.º do CIMT²⁷.

IV. Requisitos da isenção prevista no artigo 7.º CIMT

Para que seja aplicável o regime da isenção prevista no art. 7.º CIMT, quatro requisitos deverão ser verificados por forma a que não se suscitem ilegítimos aproveitamentos da mesma, a saber: *i)* a empresa deverá estar registada, para efeitos de IRS ou de IRC, exercendo a atividade de compra de prédios para revenda, *ii)* o prédio adquirido deverá destinar-se exclusivamente a revenda, *iii)* o sujeito passivo não deverá possuir dívidas fiscais e, finalmente, *iv)* a operação de revenda deverá ser exercida no prazo máximo de 3 anos, não podendo ser destinada a nova revenda²⁸. Passemos a uma análise mais pormenorizada de cada um destes requisitos.

A empresa que pretenda beneficiar da isenção prevista no art. 7.º do CIMT deverá estar registada exercendo a atividade de compra de prédios para revenda²⁹. Este requisito exige que, na data de aquisição do imóvel, além de a empresa dever estar já registada, ter entregue a declaração de início de atividade em momento anterior à aquisição do imóvel.

conditio sine qua non para que se verifique uma isenção, será a verificação de uma manifestação de riqueza que, apesar de integrar as normas de incidência, o legislador decidiu isentar de tributação.

²⁶ Ainda que o momento da produção do facto gerador não seja o mais oportuno, potenciando um incremento do endividamento familiar, uma vez que a generalidade das famílias, ao adquirir habitação, recorre a financiamento bancário sendo o imposto pago através de rendimento futuro associado a juros. *cf.* ANDRADE, Fernando Rocha, *Reflexões em torno do “Imposto mais estúpido do mundo”* cit. pp. 163-164.

²⁷ *vd.* Ac. STA proferido no proc. n.º 01061/11 de 12/04/2012, Rel. Valente Torrão.

²⁸ A proibição das isenções em cadeia justifica-se pelo combate à fraude e à evasão fiscal, nomeadamente para evitar que várias empresas do mesmo grupo beneficiem da isenção através da circulação do mesmo imóvel pelas diversas empresas. *vd.* PIRES, José Maria, *Lições de Impostos sobre Património e do Selo* cit. p. 552. Na jurisprudência *cf.* Ac. STA proferido no proc. n.º 0529/12 de 28/11/2012, Rel. Pedro Delgado, Ac. STA proferido no proc. n.º 0330/08, datado de 29/10/2008, Rel. Pimenta do Vale, Ac. STA proferido no proc. n.º 01127/06, de 06/06/2007, Rel. Lúcio Barbosa, e Ac. STA proferido no proc. n.º 038/07, de 05/07/2007, Rel. Pimenta do Vale.

²⁹ Tal operação deverá ser efetuada através do CAE 68100 – Compra e venda de bens imobiliários. Este CAE não inclui atividades de promoção imobiliária, subdivisão de terrenos com introdução de melhoramentos, exploração de estabelecimentos hoteleiros e mediação imobiliária.

Apesar do CAE não necessitar de ser o correspondente à atividade principal da empresa, o sujeito passivo deverá mantê-lo até ao momento em que se concretiza a revenda sob pena de caducidade da isenção, e o objeto social da empresa deverá mencionar expressamente a *compra, venda e revenda de bens imobiliários*.

No que respeita ao segundo requisito, o imóvel deverá ser adquirido com o objetivo de ser revendido, integrando o ativo permutável da empresa³⁰. Tal manifestação de vontade deverá refletir-se, de forma expressa integrando a escritura do contrato de compra e venda, no momento em que incide o imposto. Não poderá, pois, ser aplicável o regime da isenção nas hipóteses em que o bem tenha sido adquirido para ser afeto ao ativo imobilizado, ou para outros fins e, ulteriormente, incorporar o ativo permutável.

Por outro lado, o sujeito passivo não poderá possuir dívidas fiscais excetuadas as hipóteses em que o PEF se encontre suspenso³¹, isto é, deverá ter a sua situação tributária regularizada nos termos do art. 177.º-A CPPT³². Tal requisito não se encontra positivado no art. 7.º do CIMT, resultando, porém, da conjugação dos arts. 13.º e 14.º com o art. 2.º do EBF. Estes normativos são aplicáveis a todos os benefícios fiscais, quer aqueles que, nos termos do art. 5.º do EBF, dependem de reconhecimento prévio por parte da AT, quer aqueles que operam de forma automática por imposição legal. Como tal, para que o benefício possa ser aplicável, será necessário identificar qual o momento em que o facto gerador da obrigação de imposto se verifica, *in casu* no momento da aquisição do imóvel para revenda, aferir se, nessa data, os requisitos para aplicação do benefício estão preenchidos.

³⁰ *cf.* Ponto 8 – Inventários – NCRF 18.

³¹ *v.g.* tendo sido prestada garantia fiscal. *cf.* art. 169.º e ss do CPPT e art. 52.º da LGT; Na jurisprudência *cf.* Ac. TCAS proferido no proc. n.º 636/18.3BELRS, datado de 13/09/2018, Rel. Joaquim Condesso.

³² Relativamente à correlação entre benefícios fiscais e o IMT na jurisprudência *cf.* Ac. STA proferido no proc. n.º 0574/17, de 23/05/2018, Rel. Pedro Delgado; Sobre benefícios fiscais *cf.* Ac. STA proferido no proc. n.º 0161/18.2BEALM, datado de 11/07/2018, Rel. Isabel Marques da Silva.

Sendo este um benefício³³⁻³⁴⁻³⁵ automático onde a revenda deverá operar no hiato temporal de 3 anos, e o IMT um imposto de obrigação única, levanta-se a questão de saber se, para se aferir dos pressupostos da isenção, será relevante o momento da aquisição, o momento da revenda ou ambas as hipóteses. Cremos que o momento pertinente para a determinação da aplicação da isenção, deverá ser a verificação da produção do facto gerador *i.e.* a data da aquisição do bem imóvel³⁶⁻³⁷. Conforme resulta do disposto na alínea c) do n.º 7 do art. 14.º do EBF, quando conjugada com o n.º 5 do mesmo artigo, cessam os efeitos da isenção quando o sujeito passivo não tiver a situação tributária regularizada na data em que o facto tributário ocorreu, ou seja, no momento da celebração do contrato de compra e venda do imóvel. Será assim irrelevante que, para verificação dos factos constitutivos desta isenção, após a verificação do facto tributário o sujeito passivo possua dívidas fiscais não regularizadas, mormente no decurso do hiato temporal de 3 anos.

³³ Sobre o conceito de benefício fiscal *vd.* MARTINS, Guilherme Waldemar d'Oliveira, *Os Benefícios Fiscais: Sistema e Regime* cit. pp. 16 e ss; GOMES, Nuno Sá, *Manual de Direito Fiscal*, Cadernos de Ciência e Técnica Fiscal, Centro de Estudos Fiscais, 1991, pp. 12 e ss; PAIVA Carlos e JANUÁRIO Mário, *Os Benefícios Fiscais nos Impostos sobre o Património* cit. p. 68; Na jurisprudência *cf.* Ac. STA proferido no proc. n.º 0888/11 de 09/05/2012, Rel. Fernanda Maças. Em comparação com o regime de tributação local dos demais países europeus *cf.* RATTSO, Jorn, *Fiscal Federalism and State-Local Finance – the scandinavian perspective*, Edward Elgar, 1998, pp. 4-5.

³⁴ A expressão *Benefício Fiscal* é utilizada em ordenamentos jurídicos como *subvenção fiscal – tax subsidy* –, *liberação fiscal – tax relief* –, *concessões fiscais – tax concessions* – etc. Historicamente, eram atribuídos *privilégios*, ou *favores fiscais*, que designavam situações de vantagem tributária caracterizadas pelo favorecimento excessivo, em violação do princípio da igualdade de certos sujeitos tributários, corrente no período anterior ao constitucionalismo. *vd.* GOUVEIA, Jorge Bacelar, *Os Incentivos Fiscais Contratuais ao Investimento Estrangeiro no Direito Fiscal Português – Regime Jurídico e Implicações Constitucionais*, Ministério das Finanças – DGCI, XXX Aniversário CEF – Colóquio A Internacionalização da Economia e Fiscalidade, DGCI, 1993, p. 227 *apud* MARTINS, Guilherme Waldemar d'Oliveira, *Os Benefícios Fiscais: Sistema e Regime* cit. p. 16.

³⁵ Tendo o legislador definido benefícios fiscais como *o conjunto de medidas de carácter excepcional, que são instituídas para a tutela de interesses públicos extrafiscais relevantes, que sejam superiores aos interesses da própria tributação que impedem*, será, perante o cotejo entre a necessidade de arrecadação de receita por parte do Estado através do recurso à cobrança de impostos, e o interesse público extrafiscal que se sobrepõe à própria *ratio* da tributação, que deverá o primeiro sucumbir e prevalecer o interesse do benefício fiscal, afastando os princípios da igualdade e generalidade da tributação. *cf.* Ac. STA proferido no proc. n.º 0529/12, de 28/11/2012, Rel. Pedro Delgado.

³⁶ *cf.* PIRES, José Maria, *Lições de Impostos sobre Património e do Selo* cit. p. 548.

³⁷ Poderia ainda ser levantada a questão de saber qual a taxa a aplicar no caso de variação entre o momento da aquisição e o momento da transmissão do imóvel. A este respeito *cf.* FERNANDES, Nuno Pinto e FERNANDES, Francisco Pinto, *Código do Imposto Municipal da SISA e do Imposto sobre as Sucessões e Doações – Anotado e Comentado*, 4.ª Edição, Rei dos Livros, p. 181 “*Sendo a incidência um dos elementos essenciais que integram a obrigação tributária à qual a CRP reserva à lei formal juntamente com as taxas, os benefícios fiscais e as garantias dos contribuintes, não deve, em princípio, ser afetada pela sucessão de leis no tempo, devendo, antes, ser regulada segundo a lei vigente no momento em que se produziram os factos que originaram a transmissão.*”; *cf.* ainda art. 18.º CIMT, e Ac. STA proferido no proc. n.º 0642/08, de 28/01/2009, Rel. Pimenta do Vale.

Finalmente, conforme resulta do n.º 4 do art. 7.º do CIMT, para que opere esta isenção, o prédio deverá ser revendido no período máximo de 3 anos após a aquisição³⁸. O facto de o legislador ter utilizado a terminologia *revenda*, gerou sérias dúvidas que muito discutidas têm sido na nossa jurisprudência³⁹. A verdade é que a norma foi criada prevendo a isenção nos casos de revenda ficando, porém, ao critério do intérprete-aplicador a determinação do alcance de tal conceito, o que não tem sido objeto de consenso⁴⁰.

À primeira vista, o intérprete poder-se-ia questionar se cumprida que estivesse a previsão normativa da norma de incidência objetiva do imposto prevista no art. 2.º do CIMT, tal facto preencheria o conceito de revenda. Cremos que a resposta se afigura negativa⁴¹, uma vez que nem todas as hipóteses previstas pelo legislador na ampla formulação do conceito de *transmissão* de bens imóveis previsto no art. 2.º do CIMT poderão integrar a expressão utilizada no art. 7.º quando o legislador se refere a *revenda*. Destarte, atento o disposto no n.º 2 do art. 11.º da LGT *in fine* relativamente às regras de interpretação de normas fiscais, temos que o legislador atribuiu um conceito diferente a *transmissão* da propriedade, em cotejo com o conceito utilizado no direito civil, – v.g. é considerada transmissão a promessa de aquisição e de alienação, logo que verificada a *traditio* para o promitente adquirente, ou estando este a usufruir dos bens – expressão essa que não tem conexão com o conceito de *revenda*. Assim, o legislador fiscal apenas

³⁸ *cf.* Ac. STA proferido no proc. n.º 0891/09, de 18/11/2009, Rel. Valente Torção, disponível em www.taxfile.pt, Ac. STA proferido no proc. n.º 0642/06, de 11/08/2006, Rel. Costa Reis, Ac. STA proferido no proc. n.º 0244/15, de 09/09/2015, Rel. Ana Paula Lobo.

³⁹ Ainda ao abrigo da SISA *cf.* Ac. STA proferido no proc. n.º 01141/11, de 07/03/2012, Rel. Ascensão Lopes e Ac. STA proferido no proc. n.º 0642/08, de 28/01/2009, Rel. Pimenta do Vale. Já estando em vigor o CIMT *cf.* Ac. STA proferido no proc. n.º 01245/16, de 22/02/2017, Rel. Pedro Delgado, Ac. STA proferido no proc. n.º 01243/16, de 15/02/2017, Rel. Isabel Marques da Silva, Ac. STA proferido no proc. n.º 01244/16, de 15/02/2017, Rel. Isabel Marques da Silva, Ac. STA proferido no proc. n.º 0456/17, de 21/06/2017, Rel. Isabel Marques da Silva, Ac. STA proferido no processo 01161/17, de 14/03/2018, Rel. Ana Paula Lobo.

⁴⁰ Em suma, a fundamentação utilizada pela jurisprudência consubstancia-se na seguinte linha argumentativa: *i*) o facto de os benefícios fiscais derogarem os princípios da capacidade contributiva, generalidade e igualdade de tributação, com base na tutela de interesses públicos, sendo tais benefícios normas antissistemáticas que se encontram em tensão constante com tais princípios, determina que apenas possam ser objeto de interpretação restrita ou declarativa, *ii*) tendo por base tal interpretação, não será de integrar no conceito de revenda o contrato de permuta, *iii*) a teoria da interpretação económica das normas fiscais apenas será aplicável às normas de incidência e não às normas de isenção, *iv*) a transmissão do imóvel que não tenha como contrapartida o pagamento em dinheiro não é uma venda, ou revenda, e por esse motivo terá sido dado um destino diferente no qual resulta a caducidade da isenção nos termos do n.º 5 do art. 11.º do CIMT, *v*) a isenção deverá caducar uma vez que o conceito de revenda deverá ser interpretado no sentido técnico-jurídico materializando-se num contrato de compra e venda e não através de um contrato de permuta.

⁴¹ No mesmo sentido *cf.* PIRES, José Maria, *Lições de Impostos sobre Património e do Selo* cit. pp. 539 e ss.

pretendeu equiparar os atos previstos no art. 2.º do CIMT a transmissões sujeitas a imposto – não as pretendendo equiparar a revendas – o que tem o efeito de, para que opere a isenção prevista no art. 7.º do CIMT, ter que se verificar a revenda do bem.

Tendo o legislador determinado, na norma de incidência objetiva, a definição de transmissão, cremos que o mesmo deveria ter ocorrido no que diz respeito ao conceito de revenda⁴². Não o tendo feito, pretendeu dar ao intérprete a possibilidade de interpretar tal conceito ao abrigo do n.º 1 e 2 do art. 11.º da LGT, mormente através do recurso ao direito civil. Por esse motivo, iremos analisar no próximo capítulo se a revenda apenas deverá operar através de um novo contrato de compra e venda, ou através de outro instrumento designadamente através do contrato de permuta⁴³.

V. O contrato de permuta “vs” compra e venda e o conceito de revenda

Ainda que a jurisprudência tenha o entendimento unânime que o contrato de permuta não preenche a *factie specie* normativa prevista no art. 7.º do CIMT⁴⁴, o mesmo sucedendo com a AT⁴⁵, tal questão está longe de ter entendimento unânime na doutrina⁴⁶.

⁴² À semelhança do que sucede, por exemplo, no conceito de prédio previsto nos termos do n.º 1 do art. 2.º do CIMI, que é substancialmente diferente do conceito de prédio no direito civil, ou a definição de renda nos termos do art. 8.º do CIRS que não coincide com a mesma definição para o direito civil.

⁴³ Não obstante analisarmos de perto esta operação, outras vicissitudes podem originar dificuldades interpretativas relativamente à isenção, mormente nos casos em que *i*) a transmissão onerosa da propriedade ocorra através de contrato de compra e venda com cláusula de reserva de usufruto, *ii*) nos casos em que ocorra a rentabilização do imóvel, através do arrendamento temporário ou alojamento local, no hiato temporal de 3 anos que o sujeito passivo beneficia para aproveitar da isenção, ou ainda *iii*) nas hipóteses em que a sociedade que adquiriu o imóvel para revenda efetua, como obrigação de entrada numa determinada sociedade, a entrega desse mesmo bem através de contrato de subscrição de participações sociais pretendendo, com isso, beneficiar da isenção. A este respeito *cf.* Despacho da AT P-2016001450 – IV. n.º 11101, de 18/12/2016; Despacho da AT P-2015001087 – IV. n.º 8657, de 22/04/2015; PIRES, José Maria, *Lições de Impostos sobre o Património e do Selo* cit. p. 542; Ac. STA proferido no proc. n.º 01141/11, em 07/03/2012, Rel. Ascensão Lopes.

⁴⁴ *cf.* nota 39. No que respeita à impossibilidade de a revenda operar através de dação em pagamento, *cf.* Ac. STA proferido no proc. n.º 0462/17 de 23/05/2018, Rel. Dulce Neto, Ac. STA proferido no proc. n.º 0174/17, de 08/11/2017, Rel. Casimiro Gonçalves, e Decisão Arbitral do CAAD 191/2017-T, de 10/10/2017 disponível em www.caad.org.pt.

⁴⁵ *cf.* Despacho da AT P-2017001189 – IV. n.º 12857 de 29/11/2017.

⁴⁶ No entendimento segundo o qual o contrato de permuta deveria integrar o conceito de revenda *cf.* PIRES, José Maria, *Lições de Impostos sobre Património e do Selo* cit. p. 541. No entendimento contrário *cf.* PAIVA, Carlos e JANUÁRIO, Mário, *Os Benefícios Fiscais nos Impostos sobre o Património* cit. p. 144, e RODRIGUES, Carlos *et al.*, *Códigos Anotados e Comentados – Tributação do Património (IMI, IMT, IS)*, Vol. IV, 1.ª Edição, Lexit, 2019, p. 267. Distinção interessante efetuada por António Rocha e Eduardo Brás *in* ROCHA, António Santos e BRÁS, Eduardo Martins, *Tributação do Património* cit. pp. 477 e 478 reside no facto de o contrato de permuta ser utilizado para aquisição do bem imóvel, ou para revenda desse

Historicamente, o contrato de permuta⁴⁷ – *permutatio* – era um instrumento utilizado na transferência onerosa da propriedade das coisas, numa época em que não existia a moeda cunhada como elemento de troca⁴⁸. Foi através da introdução da moeda no tráfico jurídico-negocial que, paulatinamente, ganhou relevância o contrato de compra e venda, perdendo, conseqüentemente, o contrato de permuta a importância de outros tempos.

Este é um contrato oneroso, *quoad effectum* uma vez que a propriedade dos bens trocados transmite-se por mero efeito do contrato e no momento da sua celebração⁴⁹, sendo caracterizado pela bilateralidade de custos e de benefícios para ambas as partes, e pela divergência das finalidades típicas de cada uma delas⁵⁰. Isto é, os custos para uma das partes aproveitam à outra parte, e os benefícios para uma das partes obtêm-se à custa do sacrifício da outra. No que respeita à divergência de finalidades, a cada uma das partes apenas interessa a sua vantagem, aceitando o prejuízo a sofrer como meio de obtenção do seu próprio benefício. Ao passo que no contrato de compra e venda, existe consensualidade entre a transferência da propriedade da coisa vendida, no contrato de permuta uma das partes cumpre a sua prestação – *datio* – para que a outra parte também a cumpra⁵¹.

Assim, nos contratos de permuta verificamos uma ausência de objetos monetários que desempenhem a função de meio de pagamento da contraprestação. No caso de a contraprestação ser cumulativamente em espécie e em dinheiro, estamos perante um contrato misto – compra e venda e permuta –, mas se a contraprestação monetária a receber for em menor valor do que o valor do bem dado em troca, nesse caso estamos perante um contrato de permuta com tornas.

mesmo bem. No caso de revenda com recurso a contrato de permuta, entendem os Autores que a isenção caduca nos termos do n.º 5 do art. 11.º do CIMT. Porém, no caso de o prédio ser primitivamente adquirido por contrato de permuta, e posteriormente revendido através de contrato de compra e venda, opera a isenção desde que a empresa que se dedica à compra e venda de bens imóveis reúna os demais pressupostos previstos no art. 7.º do CIMT.

⁴⁷ *cf.* TOBENÑAS, José Castán, *Derecho Civil Español común e foral*, 9.ª Ed, Reus, 1961, p. 184 que define este contrato como “*un contrato principal, consensual, bilateral, oneroso, conmutativo y traslativo del dominio, por el cual dos personas se obligan a transferirse mutuamente el dominio de una o varias cosas, que al celebrar la permuta pertenecían a cada una de ellas*”.

⁴⁸ Sobre a etimologia, história e características do contrato de permuta *vd.* por todos JUSTO, A. Santos, *Breve referência a alguns direitos de base romanista, Estudos em Homenagem a Miguel Galvão Teles*, Vol. II, Almedina, 2012, pp. 541-546.

⁴⁹ *vd.* Ac. TRE proferido no proc. n.º 2540/13.2TBPTM-A.E1, datado de 28/09/2017, Rel. Francisco Matos.

⁵⁰ *vd.* ALMEIDA, Carlos Ferreira, *Contratos II – Conteúdo. Contratos de Troca*, 4.ª Edição, Almedina, 2011, p. 115.

⁵¹ *vd.* JUSTO, A. Santos, *Breve referência a alguns direitos de base romanista cit.* p. 558.

O Capítulo IX do Título II do Código Civil Português de 1867, que previa este contrato nos arts. 1592.º a 1594.º, estipulava que contrato de troca ou escambo era aquele “*que se dá uma cousa, por outra, ou uma espécie de moeda por outra espécie della*”⁵². Ora, no art. 1594.º desse diploma era referido que eram aplicáveis a este contrato as regras do contrato de compra e venda⁵³, exceto na parte relativa ao preço, estabelecendo, desde logo, uma grande similitude entre estes dois tipos contratuais. De facto, entre estes dois contratos existe uma *apreciável analogia* ou *relação íntima* havendo inclusivamente tratadistas que consideravam que o contrato de compra e venda não é mais do que uma permuta aperfeiçoada, na qual um dos objetos consubstancia-se numa prestação em dinheiro⁵⁴.

O legislador do atual código civil português não tipificou este contrato, por ser inútil essa regulamentação⁵⁵ uma vez que as regras da compra e venda já lhe eram aplicáveis no anterior regime, sendo-o, atualmente, aplicáveis nos termos do art. 939.º do CC⁵⁶. Como tal, faz sentido referir que, quando falamos no contrato de permuta, nos reframos ao contrato de compra e venda com as devidas adaptações relativas ao pagamento do preço, havendo inclusivamente doutrina que defende que o contrato de permuta é o equivalente a dois contratos de compra e venda recíprocos, e de sinal contrário, onde a contraprestação não é dinheiro mas sim o bem alienado pela contraparte⁵⁷.

Por comparação ao contrato de permuta, o contrato de compra e venda – regulado nos arts. 874.º a 886.º do CC – é, entre todos os contratos, aquele que desempenha maior

⁵² Atualmente, ao contrário do português, diversos ordenamentos jurídicos preveem a definição deste contrato tal como o Espanhol nos arts. 1538.º a 1541.º do Código Civil, o Francês nos arts. 1702.º a 1707.º do *Code Civil*, o Italiano nos arts. 1552.º a 1555.º do *Codice Civile*, o Luxemburguês nos arts. 1702.º a 1707.º do *Code Civil*, e o Belga nos arts. 1702.º a 1707.º do *Code Civil*.

⁵³ Atualmente à semelhança do art. 1541.º do Código Civil Espanhol, do art. 1707.º do *Code Civil* Francês, do art. 1555.º do *Codice Civile* Italiano, e do art. 1707.º do *Code Civil* Luxemburguês e Belga.

⁵⁴ *cf.* JUSTO, A. Santos, *Breve referência a alguns direitos de base romanista* cit. p. 559.

⁵⁵ *vd.* LIMA, Pires, VARELA, Antunes, *Código Civil Anotado – Vol. II*, 4.ª Edição, Coimbra Editora, 2011, p. 236. De forma crítica no que concerne à opção legislativa adotada escreve ALMEIDA, Carlos Ferreira, *Contratos II* cit. p. 119 que “*É de presumir que se tenha diagnosticado o seu anacronismo, e prognosticado a sua decadência perante o desenvolvimento da economia capitalista. O juízo foi precipitado, e não foi seguido por alguns códigos mais recentes*”. Sobre a utilidade, e atualidade, deste contrato basta pensar no crescente número de contratos de troca celebrados tendo como objeto o uso de apartamentos durante períodos de férias (*v.g. Airbnb*), ou os contratos *swap*.

⁵⁶ *cf.* LIMA, Pires, VARELA, Antunes, *Código Civil Anotado* cit. pp. 160-161.

⁵⁷ *cf.* MOUTEIRA GUERREIRO, J. A., *O contrato de permuta – Sua formalização e registo*, Conferência UPT 03/05/2012. Este Autor manifesta ainda que estes dois contratos integram um só, uma vez que se consubstanciam num único acordo de vontades. Na jurisprudência *vd.* Ac. TRP proferido no proc. n.º 2813/08.6TBPRD-A.P1, datado de 09/07/2009, Rel. Maria Adelaide Domingos “*Este contrato acaba por aglutinar os efeitos de dois recíprocos contratos de compra e venda em que o objeto mediato de um deles constitui, total ou parcialmente, a contrapartida económica em relação ao outro.*”.

e mais importante função económica⁵⁸ no nosso ordenamento jurídico⁵⁹. O legislador⁶⁰ definiu este contrato como sendo o instrumento segundo o qual opera a transmissão da propriedade de uma coisa, ou de outro direito, mediante o pagamento de um preço. Já no que respeita aos efeitos essenciais são eles a transmissão da propriedade da coisa, ou da titularidade do direito, a obrigação de entrega da coisa e o pagamento do preço.

A partir desta definição, é possível identificar um efeito real – transferência da titularidade de um direito –, e dois efeitos obrigacionais – entrega da coisa e o pagamento do preço –. Trata-se então de um contrato oneroso, bilateral, com prestações recíprocas, dotado de eficácia real e onde, à partida, vigora o princípio da liberdade de forma expressamente consagrado no art. 219.º do CC comportando a exceção prevista no art. 875.º do mesmo diploma que se refere à aquisição de bens imóveis. Como tal, conforme anteriormente referimos, no momento da outorga da escritura pública de aquisição do imóvel para afetação ao seu ativo permutável, a empresa que se dedica à revenda deste tipo de bens deverá expressamente manifestar que este se destinará a revenda⁶¹.

Uma vez que no contrato de permuta é possível identificar o efeito real da compra e venda, e um dos efeitos obrigacionais deste contrato – a entrega da coisa –, o efeito nuclear que permite a distinção entre estes dois contratos deverá residir na obrigação de pagamento do preço⁶². A questão que se levanta é saber se o pagamento desta maquia poderá ser efetuado em dinheiro, ou através do recurso a outra modalidade⁶³.

“Preço é, por definição, a expressão do valor em dinheiro”⁶⁴. Porém, há doutrina que defende que tal facto, não obsta a que o comprador, de acordo com o vendedor, pague

⁵⁸ *cf.* ROPPO, Enzo, *O Contrato*, tradução Ana Coimbra e Januário Gomes, Almedina, 1988, pp. 8-15.

⁵⁹ *vd.* CORDEIRO, Menezes, *Direito das Obrigações - Dos contratos em especial*, Vol. III, AAFDL, 1991, p. 11;

⁶⁰ Que teve inspiração no art. 1470.º do *Codice Civile* Italiano segundo o qual “*La vendita é il contratto che ha per oggetto il trasferimento della proprietà di una cosa o il trasferimento di un altro diritto verso il corrispettivo di un prezzo*” *vd.* LIMA, Pires, VARELA, Antunes, *Código Civil Anotado* cit. p. 160.

⁶¹ O mesmo deverá suceder na hipótese de o imóvel ter sido arrematado ao Estado em hasta pública, conforme resulta do Despacho da AT P-2018001386 – IV. n.º 14451 de 30/10/2018.

⁶² Nesse sentido *cf.* LIMA, Pires, VARELA, Antunes, *Código Civil Anotado* cit. p. 160 “*Sob este último aspeto [pagamento do preço] se distingue o contrato de compra e venda do que era designado, no Código de 1867, por escambo ou troca, em que à transmissão dum direito de propriedade correspondia a transmissão de outro direito de propriedade da mesma natureza, ou à transmissão de uma moeda a transmissão de outra espécie dela*”.

⁶³ O CC de 1867, ao contrário do CC atual, referia a propósito desta obrigação que esta se bastava com o pagamento de “*certo preço em dinheiro*”. *cf.* ainda sobre este tema CORDEIRO, Menezes, *Direito das Obrigações - Dos contratos em especial* cit. p. 34.

⁶⁴ *cf.* LOPES, Batista, *Do Contrato de Compra e Venda*, Coimbra, 1971. Acrescenta ainda o Autor que preço é “*a medida de valor expressa, típica e exclusivamente em dinheiro*”. Na jurisprudência *vd.* Ac. STA proferido no proc. n.º 01141/11, de 03/07/2012, Rel. Ascensão Lopes “*O preço é, pois, o montante de dinheiro que estão dispostos a pagar os clientes, consumidores, e usuários para lograr o uso, propriedade ou consumo de um produto ou serviço específico.*”.

em bens diferentes de dinheiro⁶⁵. Os mais diversos tratadistas⁶⁶ defendem que o pagamento do preço deverá ser efetuado através da entrega material de dinheiro, ou colocando outros meios à disposição do alienante para que este a ele tenha acesso⁶⁷. Quando o pagamento seja efetuado através de um determinado bem, que não uma monta em dinheiro – ou *pecunia* –, tal facto origina que não estejamos mais perante um contrato de compra e venda, mas sim perante um contrato de troca, permuta ou escambo⁶⁸.

No nosso entendimento, atenta a heterogeneidade existente entre o contrato de compra e venda e o contrato de permuta, fará sentido manter esta a distinção em virtude das obrigações inerentes a estes diferentes tipos contratuais. Não cremos, pois, que no caso de uma das prestações a cumprir no contrato de compra e venda não possa ser o pagamento do preço em dinheiro, uma vez que, caso assim não fosse, afigurar-se-ia de assaz dificuldade manter a distinção entre o contrato de compra e venda e o contrato de permuta.

Porém, sérias reservas são levantadas no que respeita aos contratos combinados⁶⁹, nomeadamente aos contratos onde o pagamento do preço seja efetuado através de uma prestação em dinheiro que se encontra associada à entrega de uma determinada coisa. A verdade é que a fixação do preço a pagar, efetuada pelo alienante, estará a ser integralmente cumprida através do recurso ao pagamento do preço, onde parte dele é realizado em dinheiro, e a outra parte numa coisa à qual foi atribuído um valor que tem

⁶⁵ “Uma coisa é a fixação do preço – necessariamente em dinheiro – outra é a forma de pagamento. O modo de realização deste último cabe no âmbito da autonomia da vontade das partes.” *vd.* CORDEIRO, Menezes, *Direito das Obrigações - Dos contratos em especial* cit. p. 34; *cfr.* LOPES, Batista, *Do Contrato de Compra e Venda* cit. pp. 110-111 “Quando o artigo se refere a preço, refere-se a dinheiro, mas a forma desse pagamento pode não ser em numerário – o pagamento pode ser em mercadorias, em prestação de serviços, etc. – desde que haja consentimento do vendedor.”. Sobre os efeitos de fixação do preço *cfr.* art. 883.º CC.

⁶⁶ *cfr.* a título exemplificativo LEITÃO, Menezes, *Direito das Obrigações, Contratos em Especial*, Vol. III, Almedina, 2018, p. 34; MARTINEZ, Pedro Romano, *Direito das Obrigações (Parte Especial) Contratos*, 2.ª Edição, Almedina, 2018, p. 48; ALMEIDA, Carlos Ferreira, *Contratos II* cit. p. 125.

⁶⁷ Na jurisprudência *cfr.* Ac. TRG proferido no processo n.º 2688/07.2TBVCT.G1, datado de 01/10/2009, Rel. Manso Rainho “Se a atribuição da coisa à contraparte é para pagar um preço, óbvio é que não há uma permuta ou troca.”.

⁶⁸ Durante algum tempo, existiu uma divergência na jurisprudência romanista, nomeadamente as Escolas Sabiniana e Proculiana, entre quem caracterizava o contrato de permuta como sendo uma compra e venda, e quem sustentava a sua autonomia *cfr.* JUSTO, A. Santos, *Breve referência a alguns direitos de base romanista* cit. p. 557.

⁶⁹ “Um contrato através do qual uma parte declara transmitir para a contraparte, a propriedade de um imóvel, enquanto esta, como contrapartida, declara transmitir para o primeiro, a propriedade sobre outro imóvel e pagar-lhe uma quantia em dinheiro é um negócio misto de compra e venda e permuta, na modalidade de contratos combinados, ao qual são aplicáveis as regras estabelecidas para a compra e venda.” *vd.* Ac. TRP proferido no proc. n.º 720/10.1TVPR.T1, datado de 15/12/2016, Rel. Cura Mariano. Em sentido contrário a este entendimento, considerando tratar-se apenas de um contrato de permuta, *cfr.* Ac. STA proferido no proc. n.º 0529/12 de 28/11/2012, Rel. Pedro Delgado.

expressão em dinheiro. Apesar de, à partida, este contrato figurar como um contrato diferente do contrato de compra e venda, os seus efeitos acabam por ser amiúde semelhantes a este último contrato.

Por outra banda, atento o disposto no art. 939.º do CC, parece-nos, pois, que a este contrato misto de compra e venda e permuta se aplicam as disposições relativas ao contrato de compra e venda.

Ora, atenta a dificuldade de classificação deste contrato, mas acima de tudo atento o disposto no art. 939.º do CC, cremos que a revenda no direito civil não deverá, obrigatoriamente, consubstanciar-se através de um contrato de compra e venda.

Aplicando tal entendimento à norma de isenção prevista no art. 7.º do CIMT, parece resultar que não admitir que o sujeito passivo possa beneficiar da isenção apenas pelo facto de ter celebrado um contrato combinado de compra e venda e permuta, e não um contrato de compra e venda, é partir da premissa que o elemento essencial da revenda é a qualidade ou a tipologia – dinheiro ou bens – da contraprestação recebida⁷⁰.

Cremos, pois, que no caso de o bem recebido em troca se destinar a integrar o ativo permutável da empresa, a isenção deverá operar nos mesmos termos como se de um contrato de compra e venda se tivesse tratado, uma vez que além de os efeitos deste último contrato se verificarem *ope legis*, tal bem deverá ser considerado uma mercadoria.

Não deixará de ser verdade que podiam ser celebrados dois contratos de compra e venda, em vez de ser celebrado o contrato de permuta, ou combinado, permitindo assim à empresa que se dedica à compra e venda de imóveis beneficiar da isenção. Porém, atentos os custos associados a ambos os negócios – v.g. emolumentos notariais – não cremos que a *ratio legis* da norma esteja a ser respeitada. Ao não permitir integrar a permuta no conceito de revenda, cremos que o intérprete-aplicador não está a considerar os efeitos públicos extrafiscais relevantes superiores aos da própria tributação, desvirtuando a *ratio* normativa subjacente ao disposto no art. 7.º do CIMT.

⁷⁰ No mesmo sentido *cfr.* PIRES, José Maria, *Lições de Impostos sobre Património e do Selo* cit. p. 541. *cfr.* ainda o Parecer PGR P000042002 in www.dgsi.pt segundo o qual “*Existe permuta quando há equivalência entre o valor dos bens imóveis a trocar, mas existe ainda permuta quando, para acertos de diferenças de valor, haja necessidade de compensação monetária, salvo se a soma em dinheiro constituir a prestação principal ou o elemento proeminente do contrato.*”. Discordamos deste entendimento uma vez que este contrato caracteriza-se como um contrato misto, ou combinado, e não como um contrato típico de permuta. Ademais, bastará pensar na hipótese em que o valor correspondente à compensação monetária corresponda ao mesmo valor atribuído ao bem imóvel, mantendo-se a questão, na tese sufragada no Parecer *sub judice* de saber se estamos perante um contrato de permuta, ou um contrato misto ao qual são aplicáveis as disposições da compra e venda uma vez que a soma pecuniária corresponde, conjuntamente com o bem dado em permuta, à prestação principal ou elemento proeminente do contrato.

Por fim, em abono da nossa tese e contrariamente ao entendimento da jurisprudência e de alguma doutrina, não cremos que se encontre reunido o requisito previsto no n.º 5 do art. 11.º do CIMT relativamente ao desvio do fim, uma vez que tal bem não se destinará a integrar o ativo imobilizado da empresa⁷¹. O mesmo se diga relativamente ao bem dado em troca pela empresa que se dedica à compra e venda de bens imóveis, uma vez que o prédio não deixou de se consubstanciar, no decurso dos 3 anos, numa mercadoria que foi transacionada com o fito de gerar lucro. A interpretação da norma segundo a qual ocorre a caducidade do imposto através do desvio do fim porque foi celebrado um contrato de permuta, ou um contrato combinado, não nos parece, pois, ser a mais correta. Relevante será verificar se a intenção da empresa de revender o bem imóvel se manteve ou foi alterada, passando a utilizar o bem para benefício próprio.

Em suma, nas hipóteses em que o prédio recebido em troca pela empresa, através do contrato de permuta ou de contrato combinado de compra e venda e permuta, se destine ao seu ativo circulante, parece-nos defensável que tais operações deveriam ficar isentas de pagamento de IMT por integrarem o conceito de revenda tal como previsto nos termos do art. 7.º do CIMT. Contudo, a natural problemática levantada em torno deste conceito de revenda, nomeadamente no que respeita à sua interpretação, obriga a análise da questão à luz da interpretação das normas tributárias.

VI. A interpretação de normas tributárias

A legislação tributária, à semelhança dos demais normativos de outros ramos do direito, nem sempre consegue transmitir o pensamento legislativo através de expressões jurídicas inequívocas e insuscetíveis de múltiplas interpretações⁷². Destarte, até face ao

⁷¹ *cfr.* GOMES, Nuno Sá, *Caducidade da Isenção de SISA*, CTF n.º 380, 1995; PIRES, José Maria, *Lições de Impostos sobre Património e do Selo* cit. p. 550.

⁷² Conforme expressava FERRARA, Francesco, *Interpretação e Aplicação das Leis*, Coimbra, 1934, p. 19 segundo tradução de ANDRADE, Manuel “*O texto da lei não é mais do que um complexo de palavras escritas que servem para uma manifestação de vontade, a casca exterior que encerra um pensamento, o corpo de um conteúdo espiritual.*”; *vd.* ENGISCH, Karl, *Introdução ao pensamento jurídico*, 5.ª Edição, Fundação Calouste Gulbenkian, 1964, p. 102 segundo tradução de MACHADO, Baptista “*A tarefa da interpretação é fornecer ao jurista o conteúdo e o alcance (extensão) dos conceitos jurídicos. A indicação do conteúdo é feita por meio duma definição, ou seja, pela indicação de conotações concetuais, [...] a indicação do alcance é feita pela apresentação de grupos de casos, e casos individuais, que são de subsumir ao conceito jurídico*”; A interpretação normativa, remonta à época Romana onde se utilizava o brocardo *scire leges non est verba earum tennere sed vim ac potestatem* segundo o qual, o conhecimento da lei, não se bastava com o saber da norma, mas com a sua força e com o seu poder. Atualmente, tal expressão encontra sentido no art. 9.º do CC “*A interpretação não deve cingir-se à letra da lei, mas reconstruir, a partir dos textos, o pensamento legislativo...*” *cfr.* FAVEIRO, Vítor António Duarte, *Noções*

incremento de procedimentos que se encontram a cargo do sujeito passivo, designadamente o autolancamento e a autoliquidação do imposto⁷³, torna-se assaz relevante que a construção normativa fiscal assuma uma particular importância na clareza e simplicidade da técnica legislativa utilizada. Apresentando-se o texto legal como um texto polissémico, contendo expressões ambíguas, deverá ser o intérprete a retirar desse texto um determinado sentido orientador com base nos cânones hermenêuticos definidos pelo próprio legislador⁷⁴.

Atento o princípio da legalidade fiscal⁷⁵, que invalida a aplicação analógica a situações semelhantes às da previsão normativa, e o princípio da tipicidade tributária – que encontra fundamento em motivos axiológico-jurídicos, tais como a realização da justiça fiscal tutelando a confiança e segurança do sujeito passivo – a análise da *tatbestand* ou *fattispezie* na qualidade de previsão normativa do facto tributário, *i.e.* a factualidade que se encontra espelhada nos pressupostos da obrigação fiscal tal como tipificada nas respetivas normas de incidência, assume particular relevância porquanto todos os elementos, para que ocorra tributação, deverão estar espelhados nas normas de incidência. Por esse motivo, teve origem o brocado latino *Nullum tributum sine lege*.

Fundamentais de Direito Fiscal Português, I Vol., Introdução ao Estudo da Realidade Tributária, Coimbra Editora, 1984, p. 307.

⁷³ Ainda que no caso do IMT, a sequência funcional de atos conducentes à identificação do sujeito passivo e à determinação do imposto a pagar se mantenha na esfera da AT.

⁷⁴ Sobre dogmática da interpretação normativa, *vd.* MACHADO, João Batista, *Introdução ao Direito e ao Discurso Legitimador*, Almedina, 2011, pp. 175 e ss; JUSTO, A. Santos, *Introdução ao Estudo do Direito*, 6.^a Edição, Coimbra Editora, 2012, pp. 323 e ss; REBELO DE SOUSA, Marcelo, GALVÃO, Sofia, *Introdução ao Estudo do Direito*, 5.^a Edição, Lex, 2000, pp. 55 e ss; NETO, Abílio, *Código Civil Anotado*, 20.^a Edição, Almedina, 2018.

⁷⁵ Este princípio assenta na ideia do autoconsentimento dos sujeitos passivos na tributação a que são sujeitos, na autoimposição no pagamento de impostos e na autotributação, ideia essa que teve origem na Idade Média e que está consagrada no princípio *no taxation without representation* que integra a *Magna Carta Libertatum*. *cfr.* NABAIS, José Casalta, *Direito Fiscal*, 11.^a Edição, Almedina, 2019, pp. 142 e ss; Princípio estruturante dos Estados de Direito Democráticos conforme dá nota GEST, Guy e TIXIER, Gilbert, *Manuel de Droit Fiscal*, 4 Edição, LGDJ, 1986, pp. 32 ss “*Dans les démocraties constitutionnelles, c’est la loi, expression de la volonté générale, qui manifeste la souveraineté du peuple sous ses deux aspects, le consentement de l’impôt et son corollaire, le pouvoir de contrainte.*”; RUSSO, Pasquale, *Manuale di Diritto Tributario*, Parte Generale, Giuffrè Editore, 2007, pp. 39 e ss “*Cominciando ad occuparsi dei precetti costituzionali concernenti la materia tributaria, viene in primo luogo in considerazione l’art. 23 Cost. in base al quale nessuna prestazione personale o patrimoniale può essere imposta se non in base alla legge.*”. Para maiores desenvolvimentos sobre este princípio *vd.* DOURADO, Ana Paula, *O Princípio da Legalidade Fiscal, Tipicidade, conceitos jurídicos indeterminados e margem de livre apreciação*, Almedina, 2014; CATARINO, Ricardo, *Finanças Públicas e Direito Financeiro* cit. p. 453; MORGADO, Abílio Manuel, *Interpretação da Lei Fiscal*, Polis n.º 6, Set-Dez, 1998, p. 11; AZEVEDO, Patrícia Anjos, *A “Constituição Fiscal”*: *Em especial, o princípio da legalidade tributária*, III Congresso de Direito Fiscal, Vida Económica, 2013, pp. 385 ss. Relativamente à vinculatividade dos Ofícios-Circulares enquanto Regulamentos Internos não sujeitos ao processo de produção normativa imposto por este princípio *cfr.* na jurisprudência o Ac. STA proferido no proc. n.º 01023/09, Rel. Dulce Neto, datado de 20/10/2010, e na doutrina NABAIS, José Casalta, *Direito Fiscal* cit. p. 196.

A mais antiga doutrina sobre a interpretação das leis fiscais remonta à época imperial romana, onde o princípio *in dubio contra fiscum* afirmava que, não sendo claro o significado da lei, esta deveria ser interpretada no sentido favorável ao contribuinte⁷⁶.⁷⁷ Por contraposição a este entendimento, estipulava o princípio *in dubio pro fisco* que em caso de dúvida sobre a interpretação a dar ao normativo, este deveria ser entendido e aplicado a favor do sujeito ativo da relação de imposto.

Com a natural evolução histórica, surgiu uma nova corrente interpretativa que assentava na *interpretação literal* das leis fiscais, sendo inadmissível a interpretação extensiva e a aplicação analógica, atentas as limitações dos direitos individuais dos sujeitos passivos que as normas fiscais comportam, e a excecionalidade das normas fiscais⁷⁸. Assim, apenas seria possível, através desta forma, obter a correta e precisa aplicação da lei. Diametralmente oposta a esta conceção, surgiu a teoria da *aplicação às leis fiscais dos princípios gerais de interpretação*, segundo a qual, era permitido ao intérprete efetuar a exegese de acordo com a plenitude dos cânones hermenêuticos, sendo possível não apenas a interpretação literal, mas também a interpretação extensiva e a analogia.

Motivados pela autonomia do direito fiscal relativamente aos demais ramos do direito, alguns fiscalistas europeus procuraram introduzir, na técnica e ciência jurídico-tributária, uma nova corrente interpretativa. Tendo origem na Escola de *Pavia*, surge, no início da década de 40 do século passado, em Itália, a doutrina da *interpretação funcional*, segundo a qual, uma vez que o imposto se destina à realização de finalidades públicas e económicas do Estado, deveriam ser tidos em conta aspetos económicos, jurídicos e técnicos do fenómeno financeiro, devendo a conclusão interpretativa extraída ser adequada a cada uma destas exigências. Por outras palavras, a interpretação das normas jurídico-fiscais deveria tender para a determinação do objetivo económico-político do Estado, e a esse objetivo adequar a situação e o nível de capacidade contributiva de cada

⁷⁶ *cf.* XAVIER, Alberto, *Manual de Direito Fiscal*, I, Lisboa, 1981, p. 172; TEIXEIRA, Braz, *Princípios de Direito Fiscal*, Almedina Coimbra, 1979, p. 107.

⁷⁷ Concordamos com o entendimento de Alberto Xavier segundo o qual o verdadeiro sentido e alcance deste brocardo não deverá ser acolhido segundo uma regra interpretativa, mas sim na qualidade de princípio de distribuição do dever da prova no processo tributário, motivo que obriga a AT a investigar os factos tributários concatenando-se no princípio *in dubio pro reu* previsto no processo penal. *cf.* XAVIER, Alberto, *Manual de Direito Fiscal* cit. p. 172.

⁷⁸ Tese acolhida entre nós, embora com alcance mitigado, por MONTEIRO, Pinto, *Lições de Direito Fiscal*, Vol. I, 1947, pp. 147 e ss, onde o Autor considerava legítima a interpretação extensiva nos casos em que o espírito da lei claramente o impusesse, mas nunca quanto a normas de incidência. Em sentido contrário a esta corrente *cf.* TEIXEIRA, Braz, *Princípios de Direito Fiscal* cit. pp. 114-115.

indivíduo⁷⁹. Surgiu ainda uma outra corrente, denominada por teoria da *interpretação económica – Wirtschaftliche Betrachtungsweise* –, que dispunha que ao interpretar normas tributárias se deveria ter em consideração a sua finalidade, o seu significado económico e a evolução das circunstâncias⁸⁰.

Ultrapassada a histórica querela doutrinal no que respeita à interpretação das normas jurídico-fiscais, foi, entre nós, através da elaboração da LGT inspirada na *Ley General Tributaria* Espanhola de 1963, que foram fixadas pela primeira vez regras gerais de interpretação da lei fiscal, atualmente previstas no Capítulo II do Título I do DL n.º 398/98 de 17 de dezembro, mormente no art. 11.º. Resulta do n.º 1 desse artigo que na determinação do sentido das normas fiscais, e na qualificação dos factos a que as mesmas se aplicam, serão observadas as regras e princípios gerais de interpretação e aplicação das leis. Quer isto dizer que as normas jurídico-fiscais deverão ser interpretadas de acordo com as regras gerais da hermenêutica jurídica⁸¹⁻⁸²⁻⁸³, não podendo o intérprete considerar o pensamento legislativo que não tenha na letra da lei um mínimo de correspondência verbal, ainda que imperfeitamente expresso⁸⁴⁻⁸⁵.

⁷⁹ Fundada, em Itália, por Benvenuto Grizziotti, tal exegese levaria à tributação de pessoas e bens não contempladas nas normas de incidência, apenas porque se reconhecia a necessidade de receita do Estado. *vd.* FAVEIRO, Vitor António Duarte, *Noções Fundamentais de Direito Fiscal Português* cit. p. 308; ROYO, Fernando Perez, *Derecho Financiero y Tributario, Parte General*, 6.ª Ed., Civitas, 1996, p. 86; XAVIER, Alberto, *Manual de Direito Fiscal* cit. p. 176; RUSSO, Pasquale, *Manuale di Diritto Tributario* cit. p. 101; TEIXEIRA, Braz, *Princípios de Direito Fiscal* cit. p. 110.

⁸⁰ Popularizada na Alemanha por Enno Becker, esta tese foi objeto de bastantes críticas por violação dos princípios da legalidade e da tipicidade, que conferia à Administração uma espécie de intérprete privilegiado, levando a que esta aplicasse o direito de acordo com os seus interesses, desconsiderando o princípio da capacidade contributiva e instaurando o arbítrio hermenêutico, conforme escreve TÔRRES, Taveira Heleno, *Interpretação de normas tributárias*, Revista de Finanças Públicas e Direito Fiscal, Ano III, n.º 3, Outono, 2010, pp. 69-70; *cf.* ROYO, Fernando Perez, *Derecho Financiero y Tributario* cit. p. 85.

⁸¹ Nas palavras de Benvenuto Grizziotti “*o intérprete das leis fiscais terá de fixar o sentido da norma conjugando o elemento gramatical com o elemento lógico ou teleológico, incluindo os aspetos racional, sistemático e histórico*” *vd.* GRIZIOTTI, Benvenuto, *Lo studio funzionale dei fatti finanziari*, RDFSF, 1940, pp. 312-313, *apud* VASQUES, Sérgio, *Manual de Direito Fiscal* cit. p. 363. Os resultados da exegese poderão desembocar numa interpretação declarativa, extensiva, restritiva, revogatória ou ab-rogante e interpretação enunciativa.

⁸² Solução igualmente consagrada noutros ordenamentos jurídicos, tais como o Italiano onde de acordo com o art. 12.º do *Codice Civile* “*Nell'applicare la legge non si può ad essa attribuire altro senso che quello fatto palese dal significato proprio delle parole...*”, o Espanhol conforme resulta do n.º 1 do art. 12.º da *Ley General Tributaria*, conjugada com o n.º 1 do art. 3.º do *Código Civil*, e no ordenamento jurídico Brasileiro conforme escreve TÔRRES, Taveira Heleno, *Interpretação de normas tributárias* cit. pp. 65-67.

⁸³ *vd.* Ac. TCAS proferido no proc. n.º 05876/12, de 10/07/2014, Pedro Marchão Marques, Ac. STA proferido no proc. n.º 01069/12, de 23/01/2013, Rel. Fernanda Maças.

⁸⁴ *cf.* CAMPOS, Diogo Leite *et al.*, *Lei Geral Tributária Comentada e Anotada*, Vislis Editores, 2003, p. 75.

⁸⁵ Em consonância com o que sucede no direito civil conforme dão nota Pires de Lima e Antunes Varela *in* LIMA, Pires, VARELA, Antunes, *Código Civil Anotado, Arts. 1.º a 761.º*, Vol. I, 4.ª Edição, Coimbra Editora, 2011, p. 58.

Em ordem a dar cumprimento ao elemento sistemático presente nos fatores hermenêuticos, consubstancia o n.º 2 do mesmo art. – e que toma partido sobre a independência do direito fiscal enquanto ramo de direito autónomo – que, os termos próprios de outros ramos do direito deverão manter o seu sentido originário, primitivo, salvo quando o normativo jurídico-fiscal determinar que se impõe outra solução, sobrepondo-se ao conceito originário *rectius* ao ramo do direito de onde tem origem tal conceito⁸⁶. Destarte, a unidade do sistema jurídico exorta que o manuseamento da lei fiscal seja efetuado de acordo com a interpretação dos conceitos originários de outros ramos do direito através do sentido e alcance que eles aí revistam, exceto enquanto os propósitos do direito fiscal não determinem outra solução.

Não obstante o *supra* referido, o n.º 3 do art. 11.º da LGT⁸⁷ parece pretender manifestar a possibilidade de o intérprete recorrer ao *critério da substância económica dos factos tributários*. Comungamos da opinião da doutrina que defende que este normativo não tem aplicabilidade na exegese normativa jurídico-fiscal pois, de acordo com as regras interpretativas previstas no art. 9.º do CC, não poderão restar dúvidas sobre o sentido e o alcance a dar à norma positivada⁸⁸. Por esse motivo, não conseguimos conceber a razão de ciência que levou à criação deste n.º 3, uma vez que parece estar em contradição com o estatuído no n.º 1 do art. 11.º da LGT. Não podemos sufragar o entendimento da doutrina que defende que este normativo poderia ser utilizado como uma espécie de regra subsidiária quando, nem o direito fiscal, nem outros ramos do direito,

⁸⁶ No entendimento de Diogo Leite Campos, a utilização dos conceitos derivada dos seus ramos de origem tem duas grandes vantagens: a salvaguarda da unidade do Direito, e o favorecimento do avanço técnico do Direito Tributário através da recolha de conceitos já estudados noutros ramos. *cfr.* CAMPOS, Diogo Leite *et al.*, *Lei Geral Tributária Comentada e Anotada* cit. p. 75. Por contraposição a este entendimento defende Menezes Leitão que a *teoria do reenvio* coloca em causa a autonomia e o particularismo do Direito Fiscal. *vd.* LEITÃO, Menezes, *Estudos de Direito Fiscal*, Vol. II, Almedina, 2007, p. 10.

⁸⁷ Conforme dá nota Casalta Nabais *in* NABAIS, Casalta, *Manual de Direito Fiscal* cit. p. 210, segundo informa Diogo Leite Campos *in* *Interpretação das normas fiscais* p. 22, a origem desta norma não figurava no anteprojecto inicial da LGT.

⁸⁸ *cfr.* NABAIS, Casalta, *Manual de Direito Fiscal* cit. p. 210 “Para além de não ser perceber muito bem como é que as normas de incidência fiscal, após a utilização das regras gerais da interpretação, ainda sejam objeto de dúvidas acerca do seu sentido, uma vez que tais regras visam justamente dissipar todas as dúvidas que se levante. Daí que, a nosso ver, o n.º 3 do art. 11.º da LGT esteja a mais, já que, ou não diz nada, ou contradiz o que se prescreve no n.º 1.”; VASQUES, Sérgio, *Manual de Direito Fiscal* cit. p. 368 “...pouco mais se pode ver de útil neste apelo à interpretação económica que uma chamada de atenção ao intérprete para o elemento finalístico da lei fiscal, em particular para o objetivo prototípico de todas as normas de incidência que é o de levar a cabo uma repartição dos encargos tributários em conformidade com o princípio da igualdade.”; PAIVA, Carlos e JANUÁRIO Mário, *Os Benefícios Fiscais nos Impostos sobre o Património* cit. p. 52 “Destas disposições ressalta a do n.º 3 que, tendo um carácter meramente residual, será de duvidosa e perigosa aplicação.”.

conseguissem extrair o sentido útil a empregar num determinado conceito⁸⁹, uma vez que o n.º 1 e 2 do art. 11.º da LGT, em conjugação com o art. 9.º do CC, esgotam todas as possibilidades interpretativas a dar sentido útil ao normativo.

Em suma, torna-se indiscutível que o intérprete está hoje obrigado a socorrer-se do art. 9.º do CC para efetuar a exegese normativa, escudando-se na letra da lei – servindo esta como ponto de partida e limite –, ainda que o pensamento legislativo⁹⁰ tenha sido imperfeitamente expresso, permitindo-lhe o auxílio a partir dos textos, tendo em conta a unidade do sistema jurídico, as circunstâncias em que a lei foi elaborada (*occasio legis*) e as condições específicas do momento em que esta deve ser aplicada.

VI.I Interpretação extensiva ou analogia?

Sem prejuízo do recurso às regras gerais da hermenêutica, o legislador pretendeu limitar o intérprete às balizas que definiu na criação da norma, excluindo a possibilidade de estes utilizarem subterfúgios que lhes permitam transpor essas próprias barreiras. Isto é, não obstante ser possível o recurso à interpretação extensiva⁹¹, o recurso à analogia determina a transposição das barreiras definidas pelo legislador, pelo que, o recurso a tal instituto, não se afigura possível⁹².

No caso do art. 7.º do CIMT, não cremos que ao interpretar o conceito de revenda pretendendo integrar o contrato de permuta nos termos anteriormente referidos, estejamos a ultrapassar o limite que separa a interpretação extensiva da norma, da aplicação analógica. A verdade é que, neste caso, não estamos perante qualquer tipo de lacuna, incompletude não regulada pelo legislador que careça que regulamentação. Não se trata

⁸⁹ *cfr.* GUERREIRO, Lima, *Lei Geral Tributária: Anotada*, Rei dos Livros, 2000, pp. 85-86; *cfr.* ainda PIRES, José Maria *et al.*, *Lei Geral Tributária Anotada e Comentada*, Almedina, 2015, p. 94 “*Não cremos, no entanto, que a solução consagrada na LGT possa fazer perigar os direitos dos contribuintes.*”.

⁹⁰ Sobre a controvérsia entre as doutrinas subjetivista e objetivista, conforme escreve Batista Machado, o legislador não tomou posição na lei positivada referindo antes, como escopo da atividade interpretativa, a descoberta do *pensamento legislativo*. *cfr.* MACHADO, João Batista, *Introdução ao Direito e ao Discurso Legitimador* cit. p. 188.

⁹¹ *cfr.* art. 10.º do EBF; LEITÃO, Menezes, *Estudos de Direito Fiscal*, Almedina, 1999, p. 113-114; Na jurisprudência *cfr.* Ac. STA proferido no proc. n.º 0592/11 de 23/11/2011, Rel. Isabel Marques da Silva; Relativamente à interpretação extensiva de normas de benefícios fiscais *cfr.* MARTINEZ, Soares, *Direito Fiscal* cit. pp. 139 ss onde, segundo este Autor, tal exegese implica que o intérprete-aplicador se rodeie de especiais cautelas em virtude do disposto no n.º 2 do art. 106.º da CRP. Mesmo no caso de isenções, e de benefícios fiscais, o facto de o intérprete recorrer à interpretação extensiva potenciaria um elemento de relativa incerteza que é contrário à segurança tributária pretendida pelo legislador.

⁹² *cfr.* n.º 4 do art. 11.º da LGT.

de integrar a lei a um caso análogo que não foi previsto, mas sim de interpretar extensivamente uma norma criada para isentar de tributação determinadas realidades, e que, por utilizar conceitos indeterminados, exorta a sua interpretação. Isto é, a isenção foi prevista, integrando a sua delimitação num conceito indeterminado que deverá ser objeto de interpretação. Ao não ter definido o conceito de revenda, o legislador fiscal pretendeu, pois, dar ao intérprete a possibilidade de, socorrendo-se dos critérios previstos no art. 9.º do CC aplicáveis *ex vi* do n.º 1 do art. 11.º da LGT, efetuar a sua exegese de acordo com as modalidades de interpretação existentes.

Por outra banda, cremos que a interpretação do conceito de revenda integrando o contrato de permuta apenas estende a aplicação da norma a casos compreendidos no espírito da lei⁹³. Isto é, atendendo ao facto de estarmos perante mercadorias deste tipo de empresa, e de o legislador ter pretendido evitar a tributação em cascata do bem imóvel, ao permitir a interpretação da norma integrando o contrato de permuta de bens nos termos que referimos *supra* não afeta o seu espírito. Posição contrária teríamos na hipótese de o bem dado em troca integrar o ativo imobilizado da empresa, uma vez que cremos estar a aplicar analogicamente a norma, alargando o seu espírito, a hipóteses que não integram a *ratio* da isenção. Ao integrar o bem no ativo circulante, a empresa não estará mais do que a pretender transmitir novamente o imóvel, e com essa transmissão obter um rendimento – tributado em IRC – associado à atividade empresarial, com o menor impacto fiscal – que viria a aumentar o preço a pagar a final face à ausência de isenção – para o adquirente final.

VI.II A interpretação do conceito de revenda

Reconhecendo a necessidade de o intérprete se socorrer do art. 9.º do CC para efetuar a sua exegese, concluímos que a interpretação da previsão do art. 7.º do CIMT “*São isentas do IMT as aquisições de prédios para revenda...*” não deverá cingir-se apenas à letra da lei, como invariavelmente fazem a jurisprudência e a AT, devendo outrossim atender aos demais critérios anteriormente referidos.

⁹³ Conforme escreve Galvão Teles “*Enquanto interpretação extensiva é o alargamento da letra da lei, a analogia é o alargamento do seu espírito*” in TELES, Inocêncio Galvão, *Introdução ao Estudo do Direito Vol. I*, 11.ª Edição, Coimbra Editora, 2010, pp. 261-262.

Atentas as razões subjacentes à isenção, bem como as condições específicas da sua aplicação atual, reconhecemos que a adoção de tal solução se deveu a fatores associados à atividade deste tipo de empresa – o facto de tais bens integrarem o seu ativo permutável, e o evitar da tributação em cascata –, e à inflação do preço que este *excess burden*⁹⁴ poderia originar. Desconsiderar tais fatores, fundamentando a decisão jurisprudencial na impossibilidade de efetuar a interpretação extensiva da norma de isenção, é um fundamento que, além de não decorrer *ope legis*, não atenta a todos elementos fundamentais da exegese normativa emergentes da própria lei, e que caso fossem considerados, poderiam determinar uma diferente interpretação⁹⁵.

No que respeita à unidade do sistema jurídico, não cremos que esta fique posta em causa em virtude da interpretação extensiva do conceito que propugnamos no nosso entendimento, uma vez que ao integrar o contrato de permuta no conceito de revenda nos termos anteriormente referidos, não estamos a contraditar qualquer norma pré-existente no ordenamento jurídico. Pretendemos apenas a dar uma expressão mais ampla ao conceito, dentro do espírito normativo-compositivo da lei, reconhecendo que esta é uma norma de isenção, com uma aplicabilidade circunscrita apenas às hipóteses previstas no art. 7.º CIMT e não à generalidade dos sujeitos passivos.

VII. Conclusão

Em suma, urge que seja tomada uma iniciativa legislativa que permita colocar termo a esta questão. Num ramo do Direito onde o princípio da legalidade e tipicidade assumem um especial destaque, e especialmente considerando a dúbia interpretação que tanto a jurisprudência como a AT efetuam desta norma de isenção, cremos que deverá partir do legislador a iniciativa de definir este conceito reconhecendo as circunstâncias atuais que os mercados imobiliários representam para a economia nacional⁹⁶, analisando o impacto

⁹⁴ Expressão utilizada por Saldanha Sanches no que concerne ao pagamento do imposto por particulares num momento de especial fragilidade in SANCHES, José Saldanha, *A Reforma da Tributação Predial*, Fisco, 1996, p. 113.

⁹⁵ Ademais, na base da interpretação extensiva invoca-se o brocardo *ubi eadem est ratio legis eadem est eius dispositio*, que justifica a sua generalização a todas as leis, mesmo que excecionais: o seu intuito não é completar ou suprir, mas respeitar inteiramente o pensamento e vontade da lei. *cf.* JUSTO, A. Santos, *Introdução ao Estudo do Direito* cit. p. 342.

⁹⁶ *cf.* estudo apresentado pelo INE onde no ano de 2018 foram vendidos mais de 16,6% de imóveis em comparação com o período homólogo do exercício de 2017. Tais transações representaram o equivalente a 12% do PIB in INE, *Índice de Preços da Habitação, 4.º Trimestre de 2018*, 25 de março de 2019,

fiscal que tal medida poderá comportar. Não pretendemos analisar nesta obra, à semelhança de alguma doutrina, se a manutenção deste imposto se deveria ou não verificar. Porém, temos que reconhecer que atentas as diversas normas que este conceito abarca, outra deveria ser a conclusão a ser extraída por parte do intérprete-aplicador com a qual fundamenta as suas opções e decisões. O facto de o legislador fiscal não ter previsto a definição do conceito de *revenda*, à semelhança daquilo que sucede com o conceito de *transmissão* no CIMT⁹⁷, permite-nos concluir que a exegese apenas poderá ser corretamente efetuada tendo em consideração todas as regras e princípios gerais da hermenêutica jurídica, facto que atualmente não se verifica relativamente à norma de isenção. Por outro lado, caso o legislador pretendesse circunscrever a isenção apenas às hipóteses de transmissão do imóvel através de contrato de compra e venda, deveria ter expressado tal intenção na norma. Ao não o ter efetuado, a interpretação terá que ser efetuada ao abrigo do direito civil⁹⁸ por força do disposto no art. 11.º da LGT.

Da nossa parte, reconhecemos que vários são os motivos que nos levam a crer na possibilidade do recurso à interpretação extensiva do conceito de revenda, ao qual deveria ser integrado o contrato de permuta e o contrato combinado de compra e venda e permuta, para efeitos de isenção de tributação de IMT.

Como ponto de partida salientamos que apenas quando os bens recebidos em troca, nos contratos de permuta, se destinem a integrar o ativo circulante da empresa e cumpridos que estejam os demais requisitos do art. 7.º do CIMT deverá verificar-se a isenção. Nos demais casos, *maxime* quando os bens integrem o ativo imobilizado da empresa, cremos que a *ratio* da norma de isenção não está a ser atendida e por esse motivo a isenção deverá caducar. Ademais, configurando-se, por um lado, a *ratio legis* desta isenção no facto de os imóveis destinados a revenda pertencerem ao ativo circulante da empresa, no evitar a tributação em cascata e no facto de, a final, esse mesmo imóvel ficar onerado com um valor substancialmente elevado de uma transmissão que, à partida, foi objeto de financiamento por parte do adquirente a uma entidade terceira, não é crível que o legislador pretendesse isentar de tributação uns casos – compra e venda –, deixando de

https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_destaques&DESTAQUESdest_boui=315400175&DESTAQUESmodo=2, consulta efetuada em 12 de maio de 2019.

⁹⁷ A ausência desta definição determina que seja a jurisprudência a determinar a correta interpretação do conceito de revenda, consignando-lhes um especial protagonismo definidor do sentido último da lei. *vd.* OTERO, Paulo, *Legalidade e administração Pública: o sentido da vinculação administrativa à juridicidade*, Almedina, 2007, p. 961.

⁹⁸ No mesmo entendimento *cfr.* PIRES, José Maria, *Lições de Impostos sobre Património e do Selo* cit. p. 540; Sobre a influência que o direito civil assume no direito fiscal *cfr.* CAMPOS, Diogo Leite *et al.*, *Lei Geral Tributária Comentada e Anotada* cit. p. 76.

fora todos os demais. Se a nova venda é objeto de isenção de tributação de IMT, por identidade de razão, também a permuta e o contrato combinado deverão ser objeto de isenção do pagamento deste imposto.

Por outra banda, ao contrato de permuta são aplicáveis as disposições da compra e venda com as devidas adaptações. Ora por identidade de razão, sendo o próprio legislador a prever a aplicabilidade dos efeitos da compra e venda aos demais contratos atípicos que cumpram os requisitos do art. 939.º do CC tal como a permuta, a norma de isenção poderá ser interpretada extensivamente, e de forma natural, considerando que se encontra preenchido o conceito de revenda através deste contrato.

Ao efetuar a interpretação extensiva deste conceito, não cremos que fique posta em causa a segurança tributária pretendida pelo legislador. Por um lado, porque na hipótese de a empresa pretender beneficiar desta isenção em cadeia, dando o bem em troca a uma outra empresa para nova revenda através do contrato de permuta, nos termos do n.º 5 do art. 11.º do CIMT tal operação deverá manter o regime atual de caducidade. Mas por outro lado porque, dando o bem em troca e integrando o bem recebido no ativo permutável da empresa, estaria a ser potenciada a livre circulação deste tipo de bens, o que contribuía para a melhoria da operacionalidade do mercado imobiliário que passaria a gerar um maior lucro tributável deste tipo de empresas, diminuindo-se os custos associados ao imóvel que, em última análise, serão sempre suportados pelo consumidor final.

Reconhecendo a necessidade de arrecadação de receitas por parte do Estado, principalmente num período controverso após o termo do programa de assistência financeira que durante alguns anos, além de ter afetado a credibilidade externa limitou o investimento na economia portuguesa, cremos que a forma de financiamento através do recurso à tributação patrimonial, e aqui reportando-nos apenas ao IMT, deverá assumir um novo paradigma. Ao invés de aumentar a carga fiscal sobre os sujeitos passivos, o Estado deveria tomar a opção de criar condições para incentivar o investimento interno e externo, e através do lucro gerado com o investimento garantir as necessidades de receita de que tanto padece.

Analisada a norma de isenção associando-a à constante mutação da economia, cremos que será necessário, volvidos 60 anos após a sua génese, o revisitar da mesma, alterando-a e adaptando-a a novas realidades emergentes do contexto imobiliário.

Bibliografia

- ADAMS, Charles, *For Good and Evil. The Impact of Taxes on the Course of Civilization*, Second Ed., Madison Books, 2001.
- ALMEIDA, Carlos Ferreira, *Contratos II – Conteúdo. Contratos de Troca*, 4.ª Ed. Almedina, 2011.
- ANDRADE, Fernando Rocha, *Reflexões em torno do “Imposto mais estúpido do mundo”*, *Homenagem a José Guilherme Xavier de Basto*, Coimbra Editora, 2006.
- AZEVEDO, Patrícia Anjos, *A “Constituição Fiscal”: Em especial, o princípio da legalidade tributária*, III Congresso de Direito Fiscal, Vida Económica, 2013.
- BASTO, José Xavier, *As Prespectivas actuais de revisão da tributação do rendimento e da tributação do património em Portugal*, Boletim de Ciências Económicas, Vol. XLI, Coimbra, 1998.
- CAMPOS, Gustavo Caldas, *O Princípio da capacidade contributiva e as normas de simplificação do sistema fiscal: conflitos e convergências*, Estudos de Direito Fiscal, Almedina, 2007.
- CAMPOS, Diogo Leite *et al.*, *Lei Geral Tributária Comentada e Anotada*, Vislis Editores, 2003.
- CARREIRA, Medina, *Conceito de Património: Visão Tributária*, Fisco, n.º 101/102 ano XIII, Lex, 2002.
- CATARINO, João Ricardo, *Extinção do IMT – e depois do adeus...*, Revista de Finanças Públicas e Direito Fiscal, Ano VII, n.º 1, 2014.
- CATARINO, João Ricardo, *Finanças Públicas e Direito Financeiro*, Almedina, 2014.
- CORDEIRO, Menezes, *Direito das Obrigações - Dos contratos em especial*, Vol. III, AAFDL, 1991.
- DOURADO, Ana Paula, *Direito Fiscal - Lições*, 3.ª Edição, Almedina, 2018.
- DOURADO, Ana Paula, *O Princípio da Legalidade Fiscal, Tipicidade, conceitos jurídicos indeterminados e margem de livre apreciação*, Almedina, 2014.
- EÇA DE QUEIROZ, José Maria, *A Legitimação do Imposto, Distrito de Évora n.º 36, 12 de maio de 1867, Eça e os Impostos*, por VASQUES, Sérgio, Almedina, 2000.

- ENGISCH, Karl, *Introdução ao pensamento jurídico*, 5.^a Edição, Fundação Calouste Gulbenkian, 1964.
- FAVEIRO, Vítor António Duarte, *Noções Fundamentais de Direito Fiscal Português, I Vol., Introdução ao Estudo da Realidade Tributária*, Coimbra Editora, 1984.
- FERNANDES, Francisco Pinto, SANTOS, Cardoso, *Código da Sisa e do Imposto sobre as Sucessões e Doações*, Anotado e Comentado, 2.^a Edição, Rei dos Livros, 1990.
- FERNANDES, Nuno Pinto e FERNANDES, Francisco Pinto, *Código do Imposto Municipal da SISA e do Imposto sobre as Sucessões e Doações – Anotado e Comentado*, 4.^a Edição, Rei dos Livros, 1998.
- FERRARA, Francesco, *Interpretação e Aplicação das Leis*, Coimbra, 1934.
- GEST, Guy e TIXIER, Gilbert, *Manuel de Droit Fiscal*, 4 Ed., LGDJ, 1986.
- GOMES CANOTILHO e VITAL MOREIRA, *Constituição da República Portuguesa Anotada, Artigos 1.º a 107.º*, Coimbra Editora, 2007.
- GOMES CANOTILHO e VITAL MOREIRA, *CRP, Constituição da República Portuguesa Anotada, Artigos 108.º a 296.º*, Vol. II, Coimbra Editora, 2007.
- GOMES, Nuno Sá, *Manual de Direito Fiscal*, Cadernos de Ciência e Técnica Fiscal, Centro de Estudos Fiscais, 1991.
- GOMES, Nuno Sá, *Caducidade da Isenção de SISA*, CTF n.º 380, 1995.
- GONÇALVES, João Luís, *Breve História do Imposto – O imposto, não imposto e o não imposto*, Edições Vieira da Silva, 2013.
- GUERREIRO, Lima, *Lei Geral Tributária: Anotada*, Rei dos Livros, 2000.
- JUSTO, A. Santos, *Breve referência a alguns direitos de base romanista, Estudos em Homenagem a Miguel Galvão Teles*, Vol. II, Almedina, 2012.
- JUSTO, A. Santos, *Introdução ao Estudo do Direito*, 6.^a Edição, Coimbra Editora, 2012.
- LEÃO, Duarte Nunes, *Origem da Lingoa Portvgvesa*, Lisboa, 1606.
- LEITÃO, Menezes, *Direito das Obrigações, Contratos em Especial*, Vol. III, Almedina, 2018.
- LEITÃO, Menezes, *Estudos de Direito Fiscal*, Vol. II, Almedina, 2007.
- LEITÃO, Menezes, *Estudos de Direito Fiscal*, Almedina, 1999.

- LIMA, Pires, VARELA, Antunes, *Código Civil Anotado – Vol. II*, 4.^a Edição, Coimbra Editora, 2011.
- LIMA, Pires, VARELA, Antunes, *Código Civil Anotado, Arts. 1.º a 761.º*, Vol. I, 4.^a Edição, Coimbra Editora, 2011.
- LOPES, Batista, *Do Contrato de Compra e Venda*, Coimbra, 1971.
- MACHADO, João Batista, *Introdução ao Direito e ao Discurso Legitimador*, Almedina, 2011.
- MARTINEZ, Pedro Romano, *Direito das Obrigações (Parte Especial) Contratos*, 2.^a Edição, Almedina, 2018.
- MARTINEZ, Pedro Soares, *Direito Fiscal*, 10.^a Edição, Almedina, Coimbra, 2003.
- MARTINS, Guilherme Waldemar d'Oliveira, *Os Benefícios Fiscais: Sistema e Regime*, Cadernos IDEFF, n.º 6, Almedina, 2018.
- MATEUS, Silvério/ FREITAS, Corvelo, *Os impostos sobre o património. O Imposto do Selo: Anotados e Comentados*, Engifisco, 2005.
- MENDES, João de Castro, *Direito Civil – Teoria Geral*, Vol. III, AAFD, 1979.
- MONTEIRO, Pinto, *Lições de Direito Fiscal*, Vol. I, 1947.
- MORGADO, Abílio Manuel, *Interpretação da Lei Fiscal*, Polis n.º 6, Set-Dez, 1998.
- MOUTEIRA GUERREIRO, J. A., *O contrato de permuta – Sua formalização e registo*, Conferência UPT 03/05/2012, disponível *online* em Repositório Universidade Portucalense, 2012.
- NABAIS, José Casalta, *Direito Fiscal*, 11.^a Edição, Almedina, 2019.
- NABAIS, José Casalta, *O Dever Fundamental de Pagar Impostos. Contributo para a compreensão constitucional do estado fiscal contemporâneo*, Almedina, 1998.
- NABAIS, José Casalta, *Sustentabilidade Fiscal em Tempos de Crise*, Almedina, 2011.
- NETO, Abílio, *Código Civil Anotado*, 20.^a Edição, Almedina, 2018.
- OTERO, Paulo, *Legalidade e administração Pública: o sentido da vinculação administrativa à juridicidade*, Almedina, 2007.
- PAIVA Carlos e JANUÁRIO Mário, *Os Benefícios Fiscais nos Impostos sobre o Património*, Almedina, 2014.

- PARDAL, Sidónio *et al.*, *Tributação do Património – Relatório Final Grupo de Estudo da Política Fiscal – Competitividade, Eficiência e Justiça do Sistema Fiscal*, 2009.
- PIRES, José Maria *et al.*, *Lei Geral Tributária Anotada e Comentada*, Almedina, 2015.
- PIRES, José Maria, *Lições de Impostos sobre Património e do Selo*, 3.^a Edição, Almedina, 2016.
- RATTSO, Jorn, *Fiscal Federalism and State-Local Finance – the scandinavian perspective*, Edward Elgar, 1998.
- REBELO DE SOUSA, Marcelo, GALVÃO, Sofia, *Introdução ao Estudo do Direito*, 5.^a Edição, Lex, 2000.
- ROCHA, António Santos, BRÁS, Eduardo Martins, *Tributação do Património, IMI-IMT e Imposto do Selo (Anotados e Comentados)*, 2.^a Edição, Almedina, 2018.
- RODRIGUES, Carlos *et al.*, *Códigos Anotados e Comentados – Tributação do Património (IMI, IMT, IS)*, Vol. IV, 1.^a Ed., Lexit, 2019.
- ROPPO, Enzo, *O Contrato*, tradução Ana Coimbra e Januário Gomes, Almedina, 1988.
- ROYO, Fernando Perez, *Derecho Financiero y Tributario, Parte General*, 6.^a Ed., Civitas, 1996.
- RUSSO, Pasquale, *Manuale di Diritto Tributario, Parte Generale*, Giuffrè Editore, 2007.
- SANCHES, José Saldanha, *A Reforma da Tributação Predial*, Fisco, 1996.
- SANCHES, José Saldanha, *Estado e Cidadania: O que impede boas politicas?*, Lisboa, 2007.
- TANZI, Vito, *On Fiscal Federalism: Issues to Worry About*, Conference on Fiscal Decentralization, 1, Washington, 2000.
- TEIXEIRA, Braz, *Princípios de Direito Fiscal*, Almedina Coimbra, 1979.
- TELES, Inocêncio Galvão, *Introdução ao Estudo do Direito Vol. I*, 11.^a Edição, Coimbra Editora, 2010.

- TOBEÑAS, José Castán, *Derecho Civil Español común e foral*, 9.^a Ed, Reus, 1961.
- TÔRRES, Taveira Heleno, *Interpretação de normas tributárias*, Revista de Finanças Públicas e Direito Fiscal, Ano III, n.º 3, Outono, 2010.
- VALDEZ, Vasco, *Autonomia Tributária dos Municípios*, Vida Económica, 2014.
- VASQUES, Sérgio, *Manual de Direito Fiscal*, 2.^a Edição, Almedina, 2018.
- VITERBO, Frei Joaquim, *Elucidário das Palavras, Termos e Frases que em Portugal antigamente se usaram e que hoje regularmente se ignoram*, Tomo II, Lisboa, 1865.
- XAVIER, Alberto, *Manual de Direito Fiscal*, I, Lisboa, 1981.

Jurisprudência

- Acórdão do STA proferido no processo n.º 01141/11, de 03/07/2012, Relator Ascensão Lopes.
- Acórdão do STA proferido no processo n.º 01069/12, de 23/01/2013, Relator Fernanda Maçãs.
- Acórdão do STA proferido no processo n.º 01061/11 de 12/04/2012, Relator Valente Torrão.
- Acórdão do STA proferido no processo n.º 01023/09, Relator Dulce Neto, datado de 20/10/2010.
- Acórdão do STA proferido no processo n.º 01127/06, de 06/06/2007, Relator Lúcio Barbosa.
- Acórdão do STA proferido no processo n.º 0161/18.2BEALM, datado de 11/07/2018, Relator Isabel Marques da Silva.
- Acórdão do STA proferido no processo n.º 01245/16, de 22/02/2017, Relator Pedro Delgado.
- Acórdão do STA proferido no processo n.º 01243/16, de 15/02/2017, Relator Isabel Marques da Silva.
- Acórdão do STA proferido no processo n.º 01244/16, de 15/02/2017, Relator Isabel Marques da Silva.
- Acórdão do STA proferido no processo 01161/17, de 14/03/2018, Relator Ana Paula Lobo.
- Acórdão do STA proferido no processo n.º 0174/17, de 08/11/2017, Relator Casimiro Gonçalves.
- Acórdão do STA proferido no processo n.º 0244/15, de 09/09/2015, Relator Ana Paula Lobo.
- Acórdão do STA proferido no processo n.º 038/07, de 05/07/2007, Relator Pimenta do Vale.
- Acórdão do STA proferido no processo n.º 0330/08, datado de 29/10/2008, Relator Pimenta do Vale.
- Acórdão do STA proferido no processo n.º 0456/17, de 21/06/2017, Relator Isabel Marques da Silva.

- Acórdão do STA proferido no processo n.º 0462/17 de 23/05/2018, Relator Dulce Neto.
- Acórdão do STA proferido no processo n.º 0592/11 de 23/11/2011, Relator Isabel Marques da Silva.
- Acórdão do STA proferido no processo n.º 0529/12 de 28/11/2012, Relator Pedro Delgado.
- Acórdão do STA proferido no processo n.º 0574/17, de 23/05/2018, Relator Pedro Delgado.
- Acórdão do STA proferido no processo n.º 0642/06, de 11/08/2006, Relator Costa Reis.
- Acórdão do STA proferido no processo n.º 0642/08, de 28/01/2009, Relator Pimenta do Vale.
- Acórdão do STA proferido no processo n.º 0834/12, de 03/04/2013, Relator Isabel Marques da Silva.
- Acórdão do STA proferido no processo n.º 0888/11 de 09/05/2012, Relator Fernanda Maças.
- Acórdão do STA proferido no processo n.º 0891/09, de 18/11/2009, Relator Valente Torrão.
- Acórdão do TCAS proferido no processo n.º 05876/12, de 10/07/2014, Relator Pedro Marchão Marques.
- Acórdão do TCAS proferido no processo n.º 636/18.3BELRS, datado de 13/09/2018, Relator Joaquim Condesso.
- Acórdão do TRE proferido no processo n.º 2540/13.2TBPTM-A.E1, datado de 28/09/2017, Relator Francisco Matos.
- Acórdão do TRG proferido no processo n.º 2688/07.2TBVCT.G1, datado de 01/10/2009, Relator Manso Rainho.
- Acórdão do TRP proferido no processo n.º 2813/08.6TBPRD-A.P1, datado de 09/07/2009, Relator Maria Adelaide Domingos.
- Acórdão do TRP proferido no processo n.º 720/10.1TVPRT.P1, datado de 15/12/2016, Relator Cura Mariano.
- Decisão Arbitral do CAAD proferida no processo n.º 191/2017-T, de 10/10/2017.

Informações Vinculativas da AT

- Despacho da AT P-20090003860 – IV. n.º 244 de 22/01/2010.
- Despacho da AT P-2015001087 – IV. n.º 8657, de 22/04/2015.
- Despacho da AT P-2016001450 – IV. n.º 11101, de 18/12/2016.
- Despacho da AT P-2017001189 – IV. n.º 12857 de 29/11/2017.
- Despacho da AT P-2018001386 – IV. n.º 14451 de 30/10/2018.

Pareceres da Procuradoria Geral da República

- Parecer da Procuradoria Geral da República com o n.º P000042002, disponível em www.dgsi.pt.

Referências Estatísticas recolhidas na internet

- INE, *Estatísticas das Receitas Fiscais, 1995-2017*, 14 de maio de 2018, https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_destaquas&DESTAQ_UESdest_boui=315155988&DESTAQUESmodo=2.
- INE, *Índice de Preços da Habitação, 4.º Trimestre de 2018*, 25 de março de 2019, https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_destaquas&DESTAQ_UESdest_boui=315400175&DESTAQUESmodo=2.