



ANTÓNIO FERNANDES,
MARTA MARTINS & ASSOCIADOS
SOCIEDADE DE REVISORES OFICIAIS DE CONTAS, LDA.

F&M SROC
NEWSLETTER #81 abril de 2026

SUMÁRIO
IMT – PERMUTA DE BENS IMÓVEIS

NOTAS INTRODUTÓRIAS

1. NORMATIVO APLICÁVEL

2. ALTERAÇÕES PROCESSADAS PELA LOE/2023

3. PERMUTA DE BENS PRESENTES POR BENS FUTUROS

NOTAS INTRODUTÓRIAS

Até à presente data, contrariamente à nossa expectativa, não foi ainda publicado o Decreto-Lei (DL) contendo a regulamentação do “Pacote fiscal da habitação”, visando a concessão de incentivos fiscais à construção, reabilitação, venda e arrendamento de imóveis habitacionais, tema ao qual pretendíamos dedicar a presente *newsletter*.

Tal como referido nas “Notas introdutórias” da *newsletter* anterior, por ora apenas foi publicada, no passado dia 06-03-2026, a respetiva Lei de autorização legislativa (Lei n.º 9-A/2026), legitimando o Governo a regulamentar a matéria, autorização essa com um prazo de validade de 180 dias

Assim sendo, e enquanto se aguarda a referida publicação, optou-se por dedicar a presente *newsletter* ao Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), mais concretamente ao regime aplicável à “Permuta de bens imóveis”.

A razão para a escolha do tema prende-se com o facto de, no corrente mês de abril, termos detetado um acórdão, proferido pelo Supremo Tribunal Administrativo (STA) (Proc.º 0791/21.5BESNT), datado de 11-09-2025, que versa sobre a permuta de bens presentes por bens futuros, muito em voga nos dias de hoje (o exemplo paradigmático é a permuta de terrenos por frações autónomas a edificar nos mesmos), cujo entendimento nos surpreendeu, não porque discordemos da interpretação aí preconizada, mas sim porque contraria aquela que, de acordo com o nosso conhecimento, era a prática habitual de alguns (cremos que a maioria) Serviços de Finanças. Ao tema da permuta de bens presentes por bens futuros, incluindo a análise do referido acórdão, iremos dedicar o ponto 3.

Por outro lado, a escolha do tema teve também presente o facto de há relativamente pouco tempo, através da LOE/2023 (Lei n.º 24-D/2022, de 30-12), terem sido alteradas algumas das regras aplicáveis à permuta de bens imóveis, alterações essas que importa recordar – nomeadamente a criação de uma regra antiabuso visando combater as denominadas “permutas técnicas” – e às quais será dedicado o ponto 2 ⁽¹⁾.

(1) A referida Lei, com entrada em vigor em 01-01-2023, procedeu também a uma outra importante alteração em sede de IMT, fora do âmbito do tema em apreciação, mais concretamente ao n.º 3 do art.º 7.º do respetivo Código, cuja epígrafe é “*Isenção pela aquisição de prédios para revenda*”. Através da referida alteração passou a exigir-se, para efeito de aplicação da isenção (sem pagamento), por um lado, que o exercício, normal e habitual, da atividade de comprador de prédios para revenda, se tenha verificado “(...) *nos dois anos anteriores* (...)” [quando anteriormente constava “(...) *no ano anterior* (...)”] e, por outro, que “(...) *em cada um dos dois anos anteriores, foram revendidos prédios antes adquiridos para esse fim.*” [enquanto anteriormente constava “(...) *no ano anterior, foi adquirido para revenda ou revendido algum prédio antes adquirido para esse fim.*”]. A propósito desta isenção,

Finalmente, no sentido de enquadrar, em termos legislativos, o exposto nos tópicos seguintes, o ponto 1 será dedicado ao quadro legal aplicável, em sede de IMT, às permutas de bens imóveis, o qual, *grosso modo*, coincide com aquele que já se encontrava definido em sede de Imposto Municipal de SISA, no respetivo Código ⁽²⁾.

Em termos gerais, verifica-se que o referido regime legal, vigente em sede de IMT ⁽³⁾, aplicável às permutas de bens imóveis (regime que apenas é aplicável quando as prestações de ambos os permutantes compreendem bens imóveis, ainda que futuros), transcrito no tópico seguinte, se revela particularmente benéfico, uma vez que em tais contratos, em vez de o IMT incidir sobre cada um dos bens imóveis permutados, incidirá apenas sobre a diferença de valores declarados (ou sobre a diferença dos respetivos VPT, se superior), sendo o IMT devido apenas pelo permutante que receber os bens imóveis de maior valor.

Não obstante, como se verá, com as alterações processadas pela LOE/2023 (tratadas no ponto 2), o regime passou a ser menos favorável, não apenas porque foi aditada a norma antiabuso anteriormente referida, mas, também, porque foi aditada uma nova regra, em matéria de aplicação de taxas, quando estejam em causa imóveis habitacionais (aos quais são aplicáveis, como é sabido, taxas progressivas).

que pode operar através de duas modalidades [isenção sem pagamento ou isenção com pagamento (e posterior reembolso)], cumpre salientar que, no mesmo ano de 2023, pela “Lei Mais Habitação” (Lei n.º 56/2023, de 06-10), o prazo para revenda, a fim de evitar a caducidade da isenção, foi substancialmente reduzido, de 3 anos para apenas 1 ano (alterações processadas ao n.º 4 do art.º 7.º e ao n.º 5 do art.º 11.º, ambos do Código do IMT), a que acresceu a alteração que consistiu na exigência de juros compensatórios, no caso de ter sido aplicada a modalidade de isenção sem pagamento e não se ter verificado a revenda, sem ser novamente para revenda, no prazo acima referido (aditamento do n.º 6 ao art.º 11.º do Código do IMT).

⁽²⁾ Código da Sisa e do Imposto sobre as Sucessões e Doações, aprovado pelo DL n.º 41969, de 24-11-1958, profundamente alterado pelo DL n.º 252/89, de 09-08, e que vigorou até 31-12-2003. A revogação deste Código consta no n.º 3 do art.º 31.º do DL n.º 287/2003, de 12-11, diploma que instituiu a designada “Reforma da Tributação do Património”, com entrada em vigor a 01-01-2004. A referida “Reforma”, para além de ter substituído a SISA pelo IMT e o Imposto Sucessório pelo Imposto do Selo (fruto da referida revogação), incluiu, igualmente, a substituição da Contribuição Autárquica pelo Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), residindo aqui, indubitavelmente, o maior impacto da “Reforma”, especialmente na parte relativa às regras de avaliação dos imóveis.

⁽³⁾ Regime legal que também é aplicável em sede de Imposto do Selo, nomeadamente ao nível da determinação do valor tributável, tendo em conta a remissão que é efetuada no n.º 4 do art.º 9.º do respetivo Código, segundo o qual: “*À tributação dos negócios jurídicos sobre bens imóveis, prevista na Tabela Geral, aplicam-se as regras de determinação da matéria tributável do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (CIMT).*”.

1. NORMATIVO APLICÁVEL

A redação das normas do Código do IMT aplicáveis à permuta de bens imóveis é a seguinte:

Art.º 2.º - Incidência objetiva e territorial

“(…)

5 - Em virtude do disposto no n.º 1, são também sujeitas ao IMT, designadamente:

(…)

b) As permutas, pela diferença declarada de valores ou pela diferença entre os valores patrimoniais tributários, consoante a que for maior;

(…)”

Art.º 4.º - Incidência subjetiva

“O IMT é devido pelos adquirentes dos bens imóveis, sem prejuízo das seguintes regras:

(…)

c) Nos contratos de troca ou permuta de bens imóveis, qualquer que seja o título por que se opere, o imposto é devido pelo permutante que receber os bens de maior valor, entendendo-se como de troca ou permuta o contrato em que as prestações de ambos os permutantes compreendem bens imóveis, ainda que futuros;

d) Nos contratos de promessa de troca ou permuta com tradição de bens apenas para um dos permutantes, o imposto será desde logo devido pelo adquirente dos bens, como se de compra e venda se tratasse, sem prejuízo da reforma da liquidação ou da reversão do sujeito passivo, conforme o que resultar do contrato definitivo, procedendo-se, em caso de reversão, à anulação do imposto liquidado ao permutante adquirente;

(…)”

Art.º 5.º - Nascimento da obrigação tributária

“(…)

3 - Nos contratos de permuta de bens presentes por bens futuros, a transmissão, relativamente a estes, ocorre logo que os mesmos se tornem presentes, a não ser que, por força das disposições do presente Código, se tenha de considerar verificada em data anterior.”

Art.º 12.º - Valor tributável

“(…)

4 - O disposto nos números anteriores entende-se, porém, sem prejuízo das seguintes regras:

(…)

4.^a Nas permutas de bens imóveis, toma-se para base da liquidação a diferença declarada de valores, quando superior à diferença entre os valores patrimoniais tributários;

(…)

6 ⁽⁴⁾ - O disposto na regra 4.^a do n.º 4 fica sem efeito relativamente aos bens imóveis que sejam transmitidos no prazo de um ano a contar da data da permuta, caso em que o primitivo permutante que transmitiu o imóvel deve apresentar declaração de modelo oficial, no serviço de finanças competente, no prazo de 30 dias a contar da data da transmissão.”

Art.º 14.º - Avaliação nos termos do CIMI

“(…)

2 - No caso de contratos de permuta de bens presentes por bens futuros, a avaliação do bem futuro será efetuada quando o bem adquirir a natureza de prédio, nos termos do CIMI.

3 - Para efeitos do disposto no número anterior, considera-se que o bem futuro adquire a natureza de prédio quando, no caso de imóveis urbanos a construir, já se encontre aprovado o respetivo projeto de construção.

(…)”

Art.º 17.º - Taxas

“(…)

9 ⁽⁵⁾ - Para efeitos do disposto nas alíneas a), b) e c) do n.º 1, nas permutas de imóveis é aplicável, com as devidas adaptações, o disposto na alínea b) do n.º 6.”

⁽⁴⁾ Norma aditada pela Lei n.º 24-D/2022, de 30-12 (LOE/2023), alteração esta comentada no ponto 2.

⁽⁵⁾ Norma aditada pela Lei n.º 24-D/2022, de 30-12 (LOE/2023), alteração esta comentada no ponto 2. Esta disposição foi posteriormente (ligeiramente) alterada pelo DL n.º 48-A/2024, de 25-07 (com entrada em vigor a 26-07, mas com produção de efeitos a 01-08), adaptando-a ao aditamento de uma nova alínea ao n.º 1, para o qual a mesma remete, onde passou a constar, na respetiva alínea b), a tabela de taxas aplicável no âmbito do regime

Art.º 20.º - Conteúdo da declaração

“1 - Para efeitos da liquidação, deve o interessado fornecer os seguintes elementos:

a) ⁽⁶⁾ A identificação dos imóveis ou a indicação de estarem omissos nas matrizes, bem como o valor de cada prédio, da parte indivisa ou do direito a que o ato ou contrato respeitar, devendo também mencionar-se o valor global dos bens ou direitos transmitidos;

(...)

2 - Nos contratos de permuta de bens presentes por bens futuros em que estes já se encontrem determinados com base em projeto de construção aprovada pela câmara municipal, deve o interessado juntar à declaração referida no artigo anterior cópia da planta de arquitetura devidamente autenticada.

(...)”

ulgarmente designado por “IMT Jovem” (regime regulado nos n.ºs 2 a 5 do art.º 9.º do Código do IMT). A redação citada corresponde à redação atual, dada pelo referido DL n.º 48-A/2024, de 25-07.

⁽⁶⁾ Redação dada pela Lei n.º 24-D/2022, de 30-12 (LOE/2023), alteração esta comentada no ponto 2.

2. ALTERAÇÕES PROCESSADAS PELA LOE/2023

Tal como referido nas “Notas Introdutórias” e conforme se depreende do teor do ponto anterior (notas de rodapé), a LOE/2023 (Lei n.º 24-D/2022, de 30-12) veio proceder a alguns ajustamentos ao regime legal, vigente em sede de IMT, aplicável às permutas de bens imóveis, tornando-o menos favorável, digamos assim.

Quanto à primeira alteração, está relacionada com o aditamento do n.º 6 ao art.º 12.º (com a epígrafe “*Valor tributável*”), regra antiabuso visando as denominadas “permutas técnicas”, cuja redação, recorde-se, é a seguinte:

“6 - O disposto na regra 4.ª do n.º 4 fica sem efeito relativamente aos bens imóveis que sejam transmitidos no prazo de um ano a contar da data da permuta, caso em que o primitivo permutante que transmitiu o imóvel deve apresentar declaração de modelo oficial, no serviço de finanças competente, no prazo de 30 dias a contar da data da transmissão.”

Depreende-se que o regime fiscal aplicável, em sede de IMT, à permuta de bens imóveis (em que o IMT incide apenas sobre a diferença de valores, conforme previsto na regra 4.ª do n.º 4 do mesmo art.º), passou a ficar condicionado à não transmissão dos bens imóveis permutados num prazo inferior a um ano a contar da data da permuta.

Caso não se verifique tal condição (i.e., se ocorrer a alienação do bem adquirido por intermédio da permuta num prazo inferior a um ano), será exigido, ao permutante que a incumprir, o IMT calculado pelo valor total (valor declarado ou VPT, se superior) dos prédios adquiridos no âmbito do contrato/escritura de permuta, medida que visou, em primeira linha, conforme já referido, combater os efeitos nocivos do recurso abusivo às designadas “permutas técnicas” de bens imóveis.

De acordo com a “Nota justificativa” da alteração legislativa em apreço (cuja iniciativa foi da autoria do Bloco de Esquerda):

“A permuta de bens imóveis afigura-se como um instrumento capaz de promover poupanças fiscais consideráveis, na medida em que o IMT e o IS incidem apenas sobre a diferença declarada de valores (quando superior à diferença entre os VPT).

Esta disposição fiscal afigura-se proporcionada e encontra-se consolidada no ordenamento jurídico português, mas tem sido desvirtuada por via do recurso às operações comumente descritas como “permutas técnicas”.

Em termos latos, as “permutas técnicas” recorrem a um pivot (i.e. um terceiro chamado à operação inicial de troca de imóveis entre dois proprietários ou uma das partes dos dois negócios de compra-venda pretendidos pelas partes), que, através de um acordo, participa numa operação artificial de permuta de imóveis, com o único objetivo de limitar o valor tributável da operação em sede de IMT e IS (este último, por via das remissões aplicáveis ao Código do IMT). (...)”

A fim de demonstrar convenientemente as consequências da alteração legislativa em apreço, apresentam-se em seguida **dois exemplos**, sendo que o primeiro é ilustrativo de uma “permuta técnica”.

Pressupostos adotados na resolução: Em ambos os exemplos, considera-se que os valores declarados são superiores aos VPT e que as diferenças entre os valores declarados são superiores às diferenças entre os VPT (valores em EUR).

Exemplo 1

Situação

“A”, proprietário do “Imóvel 1”, pretende vender este imóvel a “B”, por 300.000, e adquirir de seguida o “Imóvel 2”, por 320.000, propriedade de “C”. Para o efeito, “A” e “C” permutaram os “Imóveis 1 e 2” e, seguidamente, de imediato, “C” vende o “Imóvel 1” a “B”.

Resolução

Nota prévia: Na ausência da permuta, “A” e “B” pagavam IMT pelo valor total dos “Imóveis 2 e 1”, respetivamente, i.e., “A” pagava sobre 320.000 e “B” pagava sobre 300.000.

- Antes da alteração legislativa: Quanto à aquisição do “Imóvel 2”, “A” pagava IMT sobre 20.000 (320.000 - 300.000) e “C” não pagava qualquer IMT pela aquisição do “Imóvel 1”. Posteriormente, “B”, relativamente à aquisição a “C” do “Imóvel 1”, pagava IMT normalmente sobre 300.000.

- Após a alteração legislativa: Quanto à aquisição do “Imóvel 2”, “A” paga IMT sobre 20.000 (320.000 - 300.000) e “C” terá de pagar IMT sobre o valor de 300.000, correspondente à aquisição do “Imóvel 1” (uma vez que vendeu antes de decorrido um ano), sendo que “B” paga IMT sobre o mesmo valor, de 300.000, relativamente à aquisição a “C” deste imóvel (ou seja, há IMT duas vezes a incidir sobre o “Imóvel 1”). Obviamente que, se “A” revendesse o “Imóvel 2” antes de decorrido um ano, pagaria IMT adicional sobre 300.000 (320.000 - 20.000).

Exemplo 2

Situação

“A”, proprietário do “Imóvel 1”, com o valor de 390.000, permuta este imóvel pelo “Imóvel 2”, com o valor de 430.000, propriedade de “B”. No entanto, “A” vende o “Imóvel 2” a “C”, apenas seis meses após a data da permuta, pelo valor de 500.000.

Resolução

Nota prévia: Na ausência da permuta, “A” e “B” pagavam IMT pelo valor total dos “Imóveis 2 e 1”, respetivamente, i.e., “A” pagava sobre 430.000 e “B” pagava sobre 390.000. Posteriormente, “C”, pela aquisição a “A”, pagava IMT sobre 500.000.

- Antes da alteração legislativa: Quanto à aquisição do “Imóvel 2”, “A” pagava IMT” sobre 40.000 (430.000 - 390.000) e “B” não pagava qualquer IMT pela aquisição do “Imóvel 1”. Relativamente à posterior transmissão pelo “A” do “Imóvel 2”, “C” pagava IMT sobre 500.000.

- Após a alteração legislativa: Numa primeira fase, quanto à aquisição do “Imóvel 2”, “A” paga IMT” sobre 40.000 (430.000 - 390.000) e “B” não paga IMT pela aquisição do “Imóvel 1”. Posteriormente, uma vez que “A” vendeu o “Imóvel 2” antes de decorrido um ano após a permuta, “A” terá de pagar IMT adicional, respeitante à aquisição do “Imóvel 2”, sobre 390.000 (430.000 - 40.000), sendo que “C” paga IMT sobre 500.000. Obviamente que, se “B” revendesse o “Imóvel 1” antes de decorrido um ano, teria de pagar IMT sobre 390.000.

Por intermédio da mesma Lei (Lei n.º 24-D/2022, de 30-12 – LOE/2023), foi aditado o n.º 9 ao art.º 17.º (com a epígrafe “Taxas”), cuja redação é a seguinte:

“9 - Para efeitos do disposto nas alíneas a) e b) do n.º 1, nas permutas de imóveis é aplicável, com as devidas adaptações, o disposto na alínea b) do n.º 6.”

Passamos a citar novamente a “Nota justificativa”, na parte respeitante à alteração legislativa em apreço, cujo texto surge imediatamente após a parte anteriormente citada:

“(…) Por outro lado, face à progressividade das taxas de IMT na habitação, a limitação artificial do valor tributável provocada pelas “permutas técnicas” implica igualmente uma manipulação (para menos) das taxas de imposto, previstas no artigo 17.º do CIMT, a aplicar a estas operações, que em algumas situações pode ser mesmo 0%.”

Para que se compreenda cabalmente a alteração, importa ter em conta o disposto na alínea b) do n.º 6 do mesmo art.º (para a qual remete a norma aditada), segundo a qual:

“6 - Para efeitos das alíneas a), b) e c) do n.º 1, na transmissão de partes de prédio, de figuras parcelares do direito de propriedade e da propriedade separada dessas figuras parcelares elencadas no art.º 13.º, aplicam-se as seguintes regras:

a) (...);

b) Se no ato não se transmitir a totalidade do prédio ou se se transmitirem figuras parcelares do direito de propriedade, ou da propriedade separada dessas figuras parcelares, ao valor tributável aplica-se a taxa correspondente ao valor global do prédio tendo em consideração a parte ou o direito transmitidos.”

Tendo em conta a conjugação das normas aplicáveis, anteriormente citadas, transpondo o disposto na alínea b) do n.º 6, com as necessárias adaptações, às permutas de imóveis habitacionais (relativamente aos quais incidem taxas progressivas), conclui-se que, em tais operações, passa a aplicar-se à diferença de valores (valor tributável para efeitos de IMT) a taxa correspondente ao valor global do prédio.

Segue-se um exemplo ilustrativo desta alteração legislativa em que se aproveita, parcialmente, a situação exposta no Exemplo 2, anteriormente apresentado (valores em EUR).

Exemplo 3

Situação

“A”, proprietário do “Imóvel 1”, com o valor de 390.000, permuta este imóvel pelo “Imóvel 2”, com o valor de 430.000, propriedade de “B”.

Resolução

- Antes da alteração legislativa: Caso o “Imóvel 2” se destinasse exclusivamente a Habitação Própria e Permanente (HPP), “A” não pagaria qualquer IMT, uma vez que a diferença de valores (40.000) se inseria no 1.º escalão da tabela de taxas aplicável ⁽⁷⁾, ou pagaria 400 se o “Imóvel 2” se destinasse exclusivamente a habitação, neste caso, também, porque a diferença de valores (40.000) se inseria no 1.º escalão da tabela de taxas aplicável ⁽⁸⁾.

⁽⁷⁾ Taxa de 0%, de acordo com a tabela prevista na alínea a) do n.º 1 do art.º 17.º.

⁽⁸⁾ Taxa de 1%, de acordo com a tabela prevista na alínea c) [anterior alínea b)] do n.º 1 do art.º 17.º.

- Após a alteração legislativa: Caso o “Imóvel 2” se destinasse exclusivamente a HPP, “A” pagaria IMT no valor de 1.919,68, valor correspondente à taxa média apurada, tendo em conta o valor total do imóvel (4,7992%), aplicada à diferença de valores (40.000) ⁽⁹⁾, ou pagaria 2.018,61 se o “Imóvel 2” se destinasse exclusivamente a habitação, valor correspondente à taxa média apurada, tendo em conta o valor total do imóvel (5,0465%), aplicada à diferença de valores (40.000) ⁽¹⁰⁾.

Finalmente, quanto a alterações processadas pela LOE/2023 (Lei n.º 24-D/2022, de 30-12), resta acrescentar a alteração introduzida à alínea a) do n.º 1 do art.º 20.º (com a epígrafe “*Conteúdo da declaração*”), cujo objetivo, refira-se desde já, extravasa o tema das permutas, colocando-se em seguida, para além da nova redação, na coluna da direita, a redação anterior, na coluna da esquerda, destacando-se (parte sublinhada) as diferenças entre ambas as redações.

Redação anterior	Nova redação
1 - Para efeitos da liquidação, deve o interessado fornecer os seguintes elementos: a) A identificação dos imóveis ou a indicação de estarem omissos nas matrizes, bem como o valor <u>constante do ato ou do contrato</u> .	1 - Para efeitos da liquidação, deve o interessado fornecer os seguintes elementos: a) A identificação dos imóveis ou a indicação de estarem omissos nas matrizes, bem como o valor <u>de cada prédio, da parte indivisa ou do direito a que o ato ou contrato respeitar, devendo também mencionar-se o valor global dos bens ou direitos transmitidos</u> .

Depreende-se que a alteração, de natureza meramente formal (declarativa), visa dotar a AT dos elementos necessários ao processamento da liquidação do IMT, nomeadamente, tendo em conta o disposto na parte final, onde se alude ao “*valor global dos bens ou direitos transmitidos*”, da informação necessária para poder aplicar corretamente o disposto no n.º 6 do art.º 17.º, anteriormente parcialmente citado, ou seja, a regra de acordo com a qual deve aplicar-se a taxa correspondente ao valor total dos prédios quando se transmitem apenas

⁽⁹⁾ De acordo com a tabela prevista na alínea a) do n.º 1 do art.º 17.º, conforme se demonstra: $(330.539 \times 3,8361\%) + [(430.000 - 330.539) \times 8\%] = 20.636,69$; $20.636,69 / 430.000 = 4,7992\%$; $40.000 \times 4,7992\% = 1.919,69$.

⁽¹⁰⁾ De acordo com a tabela prevista na alínea c) [anterior alínea b)] do n.º 1 do art.º 17.º, conforme se demonstra: $(330.539 \times 4,1578\%) + [(430.000 - 330.539) \times 8\%] = 21.700,03$; $21.700,03 / 430.000 = 5,0465\%$; $40.000 \times 5,0465\% = 2.018,61$.



partes dos mesmos ou figuras parcelares do direito de propriedade ou a propriedade separada dessas figuras parcelares, regra esta que, como é evidente, apenas faz sentido quando estejam em causa imóveis habitacionais, tendo em conta a progressividade das taxas aplicáveis.

Naturalmente que, após o aditamento do n.º 9 ao art.º 17.º, anteriormente comentado, a referida regra, prevista no n.º 6 do mesmo art.º, para o qual remete aquele n.º, passou a aplicar-se também às permutas de bens imóveis (habitacionais), conforme Exemplo 3, o que significa que a presente alteração, na parte em que se refere ao “*valor global dos bens (...) transmitidos*”, está relacionada com alteração anterior (aditamento), pese embora, tal como já mencionado, tenha um âmbito de aplicação mais vasto.

3. PERMUTA DE BENS PRESENTES POR BENS FUTUROS

Nota prévia: O exposto neste tópico tem subjacente situações, muito frequentes nos dias de hoje, envolvendo a celebração de contratos de permuta, através de escritura ou documento particular autenticado, em que é permutado um terreno (bem presente) por frações autónomas (integrantes de um prédio em regime de propriedade horizontal) a construir no mesmo (bens futuros).

3.1. ENQUADRAMENTO

De acordo com o disposto na 2.^a parte da alínea c) do art.º 4.º do Código do IMT, entende-se como de troca ou permuta o contrato em que as prestações de ambos os permutantes compreendem bens imóveis, ainda que futuros. Nas situações em apreço, uma das prestações compreende bens futuros, sendo, por isso, aplicável aos contratos o regime tributário da permuta.

Em relação à permuta de bens imóveis presentes, isto é, em que ambas as prestações compreendem bens imóveis de que as partes são legítimas proprietárias e delas podem dispor imediatamente, a transmissão do direito de propriedade sobre esses bens imóveis opera por mera celebração do contrato de permuta, em atenção ao disposto no n.º 1 do art.º 408.º do Código Civil (CC).

Não sendo esse o caso, a primeira questão jurídica a resolver é, assim, a de saber, quando no contrato de permuta uma das prestações envolver bens futuros, qual o momento em que se opera a transmissão do bem.

Em termos civis, face ao disposto no n.º 2 do art.º 408.º do CC, a transmissão da propriedade dos bens futuros apenas se produz quando os bens em causa se tornarem presentes no património do transmitente.

Idêntico regime está estabelecido no Código do IMT, uma vez que, por força do disposto no respetivo n.º 3 do art.º 5.º: *“Nos contratos de permuta de bens presentes por bens futuros, a transmissão, relativamente a estes, ocorre logo que os mesmos se tornem presentes, a não ser que, por força das disposições do presente Código se tenha de considerar verificada em data anterior.”*

A este propósito, importa referir que o Código do IMT contém apenas uma situação em que, por força das suas disposições, a transmissão do bem futuro ocorre antes de ele se tornar presente, e que, como veremos, é integralmente aplicável às situações em apreço.

Na verdade, nos termos do disposto no n.º 2 do art.º 14.º do Código do IMT: *“No caso de permuta de bens presentes por bens futuros, a avaliação do bem futuro será efetuada quando o bem adquirir a natureza de prédio, nos termos do CIMI.”*

Todavia, segundo o n.º 3 do mesmo art.º: *“Para efeitos do disposto no número anterior, considera-se que o bem adquire a natureza de prédio quando, no caso de bens imóveis urbanos a construir, já se encontre aprovado o respetivo projeto de construção.”*

Em função desta determinação, para efeitos de IMT, a transmissão dos prédios urbanos (frações) ainda não construídos ocorrerá na data em que for aprovado o projeto de construção pelas entidades competentes, originando, por isso, a correspondente avaliação.

Podemos, então, concluir que o regime tributário da permuta, quando envolva bens a construir é constituído por dois momentos distintos:

- a) O primeiro, no momento da celebração do contrato de permuta, por se verificar, imediatamente, a transmissão da propriedade de um dos bens (no caso, o bem presente, isto é, o terreno para construção);
- b) O segundo, quando ocorrer a transmissão do bem futuro (no caso, as frações a construir no terreno permutado) e que se consumará no dia em que for aprovado o projeto de construção.

Ora, no que toca à determinação do valor tributável na permuta, aplica-se a regra 4ª do n.º 4 do art.º 12.º do Código do IMT, nos termos da qual: *“Nas permutas de bens imóveis, toma-se para base da liquidação a diferença declarada de valores, quando superior à diferença entre os valores patrimoniais tributários.”*

A questão que se coloca consiste em saber se no momento inicial, aquando da celebração do contrato de permuta (em que ainda não foi aprovado o projeto de construção), deverá de imediato aplicar-se o regime da permuta, devendo ser liquidado IMT pela diferença dos valores declarados (não existindo qualquer valor a liquidar se os valores atribuídos forem idênticos), ou se, ao invés, deverá ser liquidado IMT pelo valor total declarado do terreno (bem presente), se superior ao VPT, como se de uma compra e venda se tratasse, uma vez que, nessa fase, ainda não se consolidou a permuta.

De acordo com este último entendimento, no primeiro momento será devido IMT pelo valor atribuído ao terreno (bem presente), se superior ao respetivo VPT, acertando-se depois o IMT quando as frações forem avaliadas (fruto da aprovação do projeto de construção), momento em que se consumará a permuta, passando a ser aplicável o respetivo regime e a ser tida em conta a diferença entre os VPT (se superior à diferença entre os valores declarados), anulando-se, total ou parcialmente, o IMT pago, à cabeça, pelo adquirente do terreno.

Mais detalhadamente, tal significa que, se o VPT das frações for superior ao VPT do terreno, será restituído ao adquirente do terreno todo o valor de IMT que pagou inicialmente, uma vez que o imposto, calculado com base na diferença dos VPT (se superior à diferença entre os valores declarados), passará a ser encargo do adquirente das frações (bens futuros).

Já no caso de o VPT do terreno ser superior ao VPT das frações, será reembolsada ao adquirente do terreno a diferença entre o valor que pagou (calculado com base no valor declarado do terreno ou com base no VPT se superior) e o valor resultante da aplicação do regime da permuta, calculado apenas sobre a diferença entre os VPT (se superior à diferença entre os valores declarados).

Como veremos, a posição exposta anteriormente (no sentido de que o regime da permuta apenas é aplicável *a posteriori*) está de acordo com o entendimento do STA vertido no acórdão a que se refere o tópico seguinte, apesar de, de acordo com o nosso conhecimento, não ser essa a prática habitual de alguns serviços de finanças, prática essa que, como veremos, foi corroborada pelo Tribunal Administrativo e Fiscal (TAF), em primeira instância, no processo judicial aí correu termos e que subjaz ao acórdão do STA acima referido.

Com efeito, tendo em atenção a prática de alguns serviços de finanças nesta matéria, no momento da celebração do contrato de permuta, o IMT é calculado, desde logo, com base na diferença entre os valores declarados. Assim, no caso de o valor atribuído no contrato, quer ao terreno (bem presente), quer às frações a dar em troca (bens futuros), ser idêntico, não há lugar a pagamento de IMT por não se verificar qualquer diferença de valores declarados. No caso de o valor atribuído ao terreno ser superior ao valor atribuído às frações, é devido IMT pelo adquirente do terreno, calculado com base na diferença de valores.

Posteriormente, no dia em que for aprovado o projeto de construção, haverá lugar à avaliação das frações, tornando-se estes bens presentes para efeitos de IMT, passando a ser possível confrontar os VPT de ambos os bens permutados (terreno e frações), prevalecendo a diferença entre os VPT se for superior à diferença entre os valores declarados.

Nesta hipótese, em que a diferença entre os VPT é superior à diferença entre os valores declarados, se o VPT do terreno for superior ao VPT das frações, tal significa que o sujeito passivo do IMT, calculado com base na diferença entre os VPT, é o adquirente do terreno, corrigindo-se, para mais, o IMT por este pago inicialmente (caso o valor declarado do terreno tenha sido superior ao valor declarado das frações).

Se, pelo contrário, o VPT das frações for superior ao VPT do terreno, então o sujeito passivo será o adquirente daquelas, promovendo-se a liquidação do imposto que se vier a mostrar devido ao adquirente das frações, pela diferença entre os VPT, e devolvendo-se ao adquirente do terreno a totalidade do IMT pago inicialmente (caso o valor declarado do terreno tenha sido superior ao valor declarado das frações).

3.2. ACÓRDÃO DO STA, DE 11-09-2025 (PROC.º 0791/21.5BESNT)

Tal como já referido, a posição do STA diverge daquela que, de acordo com o nosso conhecimento, tem vindo a ser a prática de alguns serviços de finanças na situação em análise, de acordo com a qual o regime tributário da permuta é aplicável *ab initio*, isto é, aquando da celebração do contrato de permuta de bens presentes por bens futuros, o IMT é, desde logo, calculado com base na diferença entre os valores declarados, sendo que, não existindo diferença entre estes valores, não é devido qualquer IMT.

Aliás, tal entendimento, adotado por alguns serviços de finanças, foi sufragado em primeira instância pelo TAF de Sintra, no âmbito da impugnação judicial intentada pela empresa envolvida neste processo (ou seja, a impugnação foi julgada procedente), o que significa que o serviço de finanças que procedeu à liquidação em causa não seguiu a posição acima mencionada.

No caso em apreço, foi celebrado um contrato de permuta de imóveis, permuta essa entre um bem presente, terreno para construção, e bens futuros, sendo estes constituídos por frações imobiliárias a construir. No momento da celebração de escritura de permuta, os bens futuros não estavam avaliados por ainda não haver projeto de construção aprovado.

O serviço de finanças competente liquidou IMT (e Imposto do Selo) sobre o valor atribuído ao terreno, de 22.500.000,00 EUR, como se de um contrato de compra e venda se tratasse, com base no argumento de que, na data da celebração do contrato de permuta, ainda não existia projeto de construção aprovado, logo, para efeitos de IMT, é como se a permuta ainda não se tivesse concretizado, pelo que o IMT incidiu sobre o valor do terreno de construção.

Por outras palavras, em síntese, a posição da AT era a de que, no caso dos autos, a tributação em sede de IMT se deve fazer em dois momentos: um primeiro momento em que a liquidação abrange a transmissão do terreno para construção para o adquirente e, um segundo momento, condicionado à posterior aprovação do projeto de construção, em que se reforma a liquidação anterior segundo as regras da permuta.

A Impugnante, por seu turno, defendeu que, numa primeira fase (no momento da celebração do contrato, antes da aprovação do licenciamento), deveria ser, desde logo, aplicado o regime da permuta, pelo que o IMT deveria ter sido calculado, ainda que provisoriamente, com base na diferença entre os valores declarados, a qual ascendia a 7.500.000,00 EUR, tendo em conta que o valor atribuído às frações dadas em troca ascendeu a 15.000.000,00 EUR.

Tal como já referido, a impugnação judicial obteve provimento, tendo o TAF de Sintra validado a posição da Impugnante e, em consequência, determinado a anulação da liquidação de IMT (e IS) impugnada, bem como a condenação da AT no pagamento de juros indemnizatórios.

No entanto, a AT recorreu da decisão para o STA, tendo o recurso vindo a ser julgado procedente (e, consequentemente, a impugnação judicial improcedente), ou seja, a posição do STA foi divergente da posição do TAF (coincidente com a posição Impugnante/Recorrida), tendo, assim, corroborado a posição da AT (Impugnada/Recorrente).

De acordo com acórdão do STA, procurando resumir a posição das partes envolvidas:

“A divergência que opõe a entidade recorrente e a sociedade recorrida (posição esta corroborada pelo Tribunal “a quo”) assenta sobre o facto tributário que deu origem às liquidações impugnadas. Entendendo o recorrente que há apenas que considerar a transmissão do terreno para construção e a sociedade ora recorrida e o Tribunal “a quo” que deve atender-se a todos os elementos do contrato celebrado, ainda que provisoriamente.”

Quanto à fundamentação da decisão, depreende-se do teor sumário do acórdão, o qual tem o seguinte teor:

“1 - Perante um contrato de permuta de bem presente por bens absolutamente futuros (cfr.artºs.211 e 408, nº.2, ambos do C.Civil), os efeitos translativos operam em momentos distintos. Enquanto a transmissão do terreno para construção (bem presente) ocorre no momento da celebração do contrato, a aquisição pela

sociedade recorrida (permutante) das fracções autónomas só acontecerá, para efeitos de permuta, a partir da data em for aprovado o respectivo projecto de construção.

II - Operando os efeitos translativos do contrato em momentos distintos, temos de considerar no momento da sua celebração apenas a transmissão do terreno para construção, o qual será sujeito a tributação como se de uma compra e venda se tratasse. E aquando da aprovação do projecto de construção do prédio, haverá então que relevar a transmissão das fracções autónomas e atender à permuta acordada no contrato, ou seja, à tributação apenas da diferença de valores, rectificando-se a anterior liquidação na medida do necessário. É esta a leitura correcta do regime legal plasmado nos artºs.4, al.c), 5, nº.3, 12, nº.4, regra 4ª, 14, nº.3, e 20, nº.2, todos do C.I.M.T.”

A título de nota final, dir-se-á que o STA fez uma aplicação correta do direito, se bem que a solução encontrada possa conduzir a situações extremamente gravosas, do ponto de vista financeiro, para o permutante adquirente do terreno, na medida em que, no limite, caso não exista diferença entre os VPT ou entre os valores declarados, ou caso essa diferença seja diminuta, o mesmo é obrigado a adiantar o IMT ao Estado, calculado sobre o valor do terreno, para depois esse mesmo IMT lhe ser devolvido, total ou parcialmente, quando forem avaliados os bens futuros, na sequência da aprovação do projeto de construção.

Deste modo, a devolução será parcial se o valor do terreno for superior ao valor das fracções, na medida em que o IMT final, devido pelo adquirente do terreno, será calculado apenas com base na diferença de valores. No entanto, neste mesmo cenário, a devolução já será total se não se vier a apurar qualquer diferença de valores ou quase total se tal diferença se vier a revelar insignificante.

Acresce referir que a restituição também será total, ainda que haja uma diferença significativa de valores, no cenário inverso, isto é, se o VPT das fracções vier a ser superior ao VPT do terreno, uma vez que, neste caso, o devedor do IMT será o adquirente das fracções e não o adquirente do terreno.

Braga, 02 de maio de 2026

Luís Filipe Esteves