



Benefícios fiscais em sede de IMT no direito fiscal português: justiça tributária, habitação jovem e reorganização de empresas
Tax benefits in IMT under portuguese tax law: tax justice, youth housing and corporate restructuring

[10.29073/j2.v7i2.1105](#)

Recebido: 17 de fevereiro de 2026.

Aprovado: 15 de março de 2026.

Publicado: 04 de abril de 2026.

Autor/a: Ana Catarina Leite , ESTG-IPP, Portugal, 8170398@estg.ipp.pt.

Resumo

O Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) assume um papel central na fiscalidade imobiliária portuguesa, constituindo simultaneamente uma relevante fonte de receita pública e um instrumento de regulação do mercado.

O regime de isenções em sede de IMT – designadamente as aplicáveis a jovens adquirentes de habitação própria e permanente, às aquisições para revenda e às operações de reestruturação empresarial ao abrigo do artigo 60.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – coloca em evidência a tensão entre os princípios da legalidade e da capacidade contributiva, por um lado, e a prossecução de fins extrafiscais de natureza económica e social, por outro.

Partindo do enquadramento dogmático do IMT e do conceito de isenção fiscal, procede-se à análise dos principais regimes especiais, articulando legislação, doutrina e jurisprudência administrativa e jurisdicional, com especial enfoque nas decisões da Autoridade Tributária, do Supremo Tribunal Administrativo e do Centro de Arbitragem Administrativa.

Conclui-se que, embora as isenções de IMT desempenhem uma função relevante na promoção do acesso à habitação, na dinamização do mercado imobiliário e na neutralidade das reestruturações societárias, subsistem riscos de desigualdade e de planeamento fiscal abusivo que justificam uma aplicação criteriosa e uma reflexão contínua sobre a sua configuração normativa.

Palavras-Chave: Benefícios Fiscais; Habitação Jovem; IMT; Justiça Tributária; Reestruturações Empresariais.

Abstract

The Municipal Tax on Onerous Transfers of Real Estate (IMT) plays a central role in Portuguese real estate taxation, simultaneously constituting a significant source of public revenue and an instrument for regulating the market.

The exemption regime under IMT – particularly those applicable to young buyers of primary and permanent housing, acquisitions for resale, and business restructuring operations under Article 60 of the Tax Benefits Statute – highlights the tension between the principles of legality and ability to pay, on the one hand, and the pursuit of extra-fiscal economic and social objectives, on the other.

Starting from the dogmatic framework of IMT and the concept of tax exemption, the main special regimes are analyzed, articulating legislation, doctrine, and administrative and judicial case law, with a special focus on the



decisions of the Tax Authority, the Supreme Administrative Court, and the Administrative Arbitration Center. It is concluded that, although IMT exemptions play a relevant role in promoting access to housing, boosting the real estate market and ensuring the neutrality of corporate restructurings, risks of inequality and abusive tax planning remain, justifying a careful application and continuous reflection on their regulatory configuration.

Keywords: Business Restructurings; Property Transfer Tax; Tax Benefits; Tax Justice; Youth Housing.

1. Introdução

O Direito Fiscal português encontra no IMT um dos instrumentos mais relevantes da tributação patrimonial, incidindo sobre as transmissões onerosas de direitos reais sobre imóveis e assumindo particular impacto no mercado habitacional e na atividade económica.

A par da sua função arrecadatória, o IMT é hoje um espaço privilegiado de concretização de políticas públicas, através de regimes de isenção que visam, entre outros objetivos, facilitar o acesso à habitação própria e permanente, incentivar a reabilitação urbana, promover a rotatividade do mercado imobiliário e assegurar a neutralidade fiscal das reestruturações empresariais.

O presente artigo tem por objeto o estudo sistemático das isenções em sede de IMT, com especial enfoque em três domínios: as medidas de apoio aos jovens adquirentes de habitação, o regime de aquisição para revenda e o benefício previsto no artigo 60.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais para operações de reorganização societária.

Partindo de um enquadramento geral do IMT e da teoria das isenções fiscais, procede-se à análise conjugada da legislação aplicável, da doutrina portuguesa e da jurisprudência administrativa e arbitral, procurando aferir em que medida estes benefícios conciliam os princípios da capacidade contributiva, da igualdade e da neutralidade fiscal com a prossecução de fins extrafiscais de interesse público.

2. Direito Fiscal Português – Breves Considerações

O Direito Fiscal é o ramo do Direito que regula o nascimento, o desenvolvimento e a extinção da obrigação tributária, disciplinando igualmente os elementos que compõem a relação jurídico-fiscal, nomeadamente os sujeitos, o objeto, o facto tributário e as respetivas garantias¹.

Integra o ramo do Direito Público que rege as relações jurídico-tributárias entre o Estado - ou outras entidades públicas dotadas de competência tributária - e os contribuintes, incidindo sobre os procedimentos de criação, liquidação, cobrança e fiscalização dos tributos, com especial enfoque nos impostos.

Estes tributos, em virtude da sua natureza e função, representam a principal fonte de receita da administração pública, revelando a ubiquidade da tributação nas mais diversas transações quotidianas.

As fontes do Direito Fiscal estão previstas em vários textos legais e normativos. Em primeiro plano, a Constituição da República Portuguesa estabelece princípios essenciais, como o da legalidade² tributária e o da capacidade contributiva, entre outros.

Além da Constituição, o sistema fiscal é regulado por leis fiscais, que incluem tanto leis ordinárias quanto complementares. Entre estas, destacam-se os códigos que regulam os principais impostos, como o IRS, IRC, IMI, IMT, IVA, entre outros, que organizam e orientam o funcionamento do sistema fiscal português.

No plano dogmático, os tributos classificam-se, predominantemente, em impostos, que se dividem em diretos e indiretos.

¹Amorim, J. C., & Azevedo, P. A. (2020). *Lições de direito fiscal*, Primeira Edição Editora.

² Cf. Art.º 103.º, CRP



Os impostos diretos incidem sobre manifestações imediatas de riqueza, como o rendimento e o património, recaindo o respetivo encargo diretamente sobre o titular da riqueza.

Destaca-se, neste contexto, o IRS (Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares), o IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis), o AIMI (Adicional ao Imposto Municipal sobre Imóveis) e o IMT (Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis).

Por outro lado, os impostos indiretos incidem sobre atos de consumo, operações económicas ou factos jurídicos, sendo o respetivo custo normalmente repercutido para o consumidor final. O IS (Imposto do Selo) exemplifica esta tipologia, porquanto incide sobre uma vasta gama de atos, contratos, documentos ou transmissões gratuitas de bens, conforme previsto na Tabela Geral do seu Código.

No presente estudo, merece destaque o IMT, que constitui o tema central da nossa análise. Este imposto incide sobre as transmissões onerosas do direito de propriedade, ou de figuras parcelares desse direito, sobre bens imóveis localizados em território português, filtrando-se como elemento fundamental da fiscalidade imobiliária nacional, cuja relevância se estende à esfera dos sujeitos adquirentes e transmitentes, bem como à própria dinâmica do mercado imobiliário.

3. O IMT – Enquadramento Geral

O IMT é um imposto direto, de natureza municipal, que incide sobre as transmissões onerosas do direito de propriedade ou de outros direitos reais sobre bens imóveis situados em território nacional³.

Este imposto substituiu o antigo imposto de Sisa⁴, no âmbito da reforma da tributação do património, consagrada pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro.

Segundo a doutrina de Glória Teixeira (2025), a referida reforma teve três objetivos principais:

- aumentar a receita do Estado atualizando os valores dos imóveis
- combater a fraude fiscal através do cruzamento de informações entre impostos como o IRC, IMI e IMT
- impedir o planeamento fiscal abusivo, aplicando taxas mais altas a imóveis situados em paraísos fiscais⁵.

O IMT encontra-se atualmente regulamentado nos artigos 1.º a 44.º do Código do IMT (CIMT), e assume especial relevância tanto no plano fiscal como no imobiliário, dado que a sua liquidação é condição necessária para a realização do título de compra e venda de imóveis.

A incidência do IMT⁶, consagrada no CIMT, recai sobre as transmissões onerosas do direito de propriedade, constituição ou transmissão de usufruto e de outros direitos reais de gozo sobre imóveis, bem como sobre promessas de compra e venda com eficácia real, desde que acompanhadas da entrega do imóvel e que este imóvel se situe em território nacional. Esta constitui a incidência objetiva e territorial do imposto⁷.

³Azevedo, P. A. & Magalhães, P. S. (2019). *As Procurações Irrevogáveis como facto gerador de IMT*. Disponível online em: https://www.informador.pt/artigos/F1FC.0151/As-Procura%C3%A7%C3%B5esIrrevog%C3%A1veis-como-facto-gerador-de-IMT#fn728_2.

⁴ “A sisa é um imposto que existiu em Portugal, pelo menos, desde o século XIV, e que na altura constava de um imposto cobrado pelos concelhos sobre a transação de determinados bens para financiar gastos inesperados na gestão das câmaras. A mais antiga sisa conhecida é a do concelho de Setúbal cobrada durante o reinado de D. Afonso IV, em 1373”.

⁵Teixeira, G. (2025). *Manual de direito fiscal* (7.ª ed.). Coimbra: Almedina.

⁶ Cf. Art.º 1.º, CIMT

⁷ Cf. Art.º 2.º, CIMT



O sujeito passivo é o adquirente do direito ou do bem imóvel, ou seja, quem recebe o bem ou o direito transmitido⁸.

O valor tributável do IMT corresponde ao montante sobre o qual o imposto incide. Nos termos do artigo 12.º do CIMT, esse valor será o maior entre o indicado no ato ou contrato de transmissão e o valor patrimonial tributário (VPT) do imóvel. O n.º 4 do mesmo artigo prevê, contudo, regras específicas para determinados tipos de operações. Paralelamente, o artigo 13.º do CIMT estabelece ainda regras especiais aplicáveis à determinação do valor tributável em situações particulares.

As taxas de IMT⁹ variam de acordo com a natureza do imóvel, o fim a que se destina (habitação própria e permanente, secundária, rústico, etc.) e o seu valor. Para imóveis destinados a habitação própria e permanente, aplica-se uma tabela progressiva com taxas que variam entre 1% e 7,5%, com isenção até determinado escalão¹⁰.

Em certos casos, como nas transmissões de prédios rústicos, aplica-se uma taxa fixa de 5%, e para a aquisição de imóveis por entidades localizadas em “paraísos fiscais”, aplica-se uma taxa agravada de 10%.

De acordo com o art. 19º n.º 1 do CIMT, a liquidação do IMT é da iniciativa dos interessados. No entanto, poderá haver uma liquidação oficiosa por parte do Serviço de Finanças, quando se verifique que os interessados não tomaram a iniciativa de o fazer nos prazos legais ou quando há lugar a liquidação adicional.

O pagamento¹¹ constitui condição essencial para a emissão da guia de imposto, a qual permite formalizar o título de aquisição do imóvel. A prova de pagamento do IMT é exigida pelos notários e conservatórias no momento da formalização da transmissão.

O IMT representa uma fonte importante de receita municipal, substituindo o imposto de Sisa com critérios mais ajustados à realidade económica¹².

Para além da sua função arrecadatória, o IMT assume um papel importante na regulação do mercado imobiliário e na concretização de políticas de habitação, nomeadamente através da concessão de benefícios fiscais a certos adquirentes, como jovens ou famílias com baixos rendimentos.

Todavia, tem sido também alvo de críticas por agravar os custos de aquisição de habitação, sobretudo em contextos de elevada pressão urbanística.

Contudo, ao contrário do IMI, cujas taxas podem ser ajustadas pelos próprios municípios, as taxas do IMT são fixadas a nível nacional, não admitindo variações locais. Ainda assim, a importância do IMT no sistema fiscal municipal é inegável, sendo um dos pilares da receita fiscal autárquica, ao lado de outros tributos como o Imposto Único de Circulação (IUC) e a Derrama¹³.

4. A Exceção que Confirma o Imposto – O papel das Isenções no Sistema Tributário

Nos termos do artigo 2.º, n.º 2, do Estatuto dos Benefícios Fiscais, as isenções integram o conjunto de medidas que derogam o regime tributário comum para prosseguir fins extrafiscais de interesse público. A isenção traduz-se, assim, na subtração legal de determinados sujeitos ou factos à incidência tributária, funcionando

⁸ Cf. Art.º 4.º, CIMT

⁹ Cf. Art.º 17.º, CIMT

¹⁰ Amorim, J. C., & Azevedo, P. A. (2020). *Lições de direito fiscal*, Primeira Edição Editora

¹¹ Cf. Art.º 36.º, 37.º e 38.º CIMT

¹² Azevedo, P. A. & Magalhães, P. S. (2019). *As Procurações Irrevogáveis como facto gerador de IMT*. Disponível online em: https://www.informador.pt/artigos/F1FC.0151/As-Procura%C3%A7%C3%B5esIrrevog%C3%A1veis-como-facto-gerador-de-IMT#fn728_2.

¹³FERNANDES, M. J. S.; CAMÕES, P. J. S.; JORGE, S. (2023). *Anuário Financeiro dos Municípios Portugueses 2022*. Lisboa: Ordem dos Contabilistas Certificados.



como verdadeira “contranorma” em relação à regra de tributação, justificada por objetivos económicos ou sociais considerados relevantes pelo legislador.

Saldanha Sanches caracteriza a isenção como a previsão normativa de um facto impeditivo que retira da tributação situações que, em princípio, estariam abrangidas pela norma fiscal, salientando o seu carácter excecional e a necessidade de interpretação estrita¹⁴.

Casalta Nabais, por seu turno, sublinha que estas figuras se situam num ponto de tensão permanente entre o princípio da capacidade contributiva e o intervencionismo estatal, advertindo que benefícios mal desenhados ou desprovidos de contrapartida económica efetiva podem gerar desigualdades e distorções no sistema¹⁵.

Do ponto de vista tipológico, as isenções podem ser pessoais, quando dependentes de características do sujeito (por exemplo, determinados perfis de contribuintes), ou reais, quando ligadas ao objeto ou à atividade (como sucede em muitos benefícios em sede de IMT), distinguindo-se das não tributações estruturais fundadas em razões constitucionais, designadamente as que resultam do mínimo de existência. Em qualquer caso, representam uma compressão da regra geral de tributação e, por isso, exigem fundamentação reforçada e um controlo rigoroso dos respetivos pressupostos¹⁶.

Em sede de IMT, as isenções não se limitam a “descontos” sobre o imposto, mas constituem instrumentos de política fiscal com impacto direto na justiça tributária e no funcionamento do mercado imobiliário.

Ao favorecerem, por exemplo, o acesso à habitação própria e permanente, a reabilitação urbana ou as reestruturações empresariais, procuram orientar comportamentos dos contribuintes e induzir efeitos económicos desejados pelo legislador. Todavia, a experiência jurisprudencial dos tribunais administrativos e fiscais revela que a aplicação destes benefícios levanta frequentemente questões de interpretação, perda de isenção e abuso, evidenciando o equilíbrio delicado entre a prossecução de fins extrafiscais e a salvaguarda da igualdade e da capacidade contributiva¹⁷.

5. Regime das Isenções em Sede de IMT

O regime jurídico das isenções do IMT em Portugal encontra-se previsto no Código do IMT e em legislação complementar, tendo como fundamento a promoção da política pública habitacional, a regulação do mercado imobiliário e a consecução de objetivos de interesse económico e social. O impacto destas isenções traduz-se na redução da carga fiscal incidente sobre transmissões oneroso-imobiliárias, nomeadamente para sujeitos passivos que preencham condições específicas estabelecidas por lei.

Destacam-se como fundamentos essenciais do regime das isenções a facilitação do acesso à habitação própria e permanente, a valorização de zonas de reabilitação urbana, o estímulo ao arrendamento e o apoio a grupos sociais vulneráveis, como jovens até aos 35 anos e famílias de baixos rendimentos.

Sob este prisma, são objeto de isenção, designadamente, as aquisições de prédios urbanos ou frações autónomas destinadas à habitação própria e permanente, desde que o valor que serve de base ao imposto não ultrapasse o limite do primeiro escalão previsto na tabela do IMT, e que o adquirente não detivesse, nos três anos anteriores, qualquer imóvel residencial¹⁸.

¹⁴ Sanches, J. L. S. (2002). *Manual de direito fiscal* (2.ª ed.). Coimbra: Coimbra Editora.

¹⁵ Nabais, J. C. (2022). *Direito fiscal* (7.ª ed.). Coimbra: Almedina.

¹⁶ Portugal. Ministério das Finanças. (2026). Estatuto dos benefícios fiscais. Recuperado de https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/bf_rep/Pages/estatuto-dos-beneficios-fiscais-indice.aspx.

¹⁷ Supremo Tribunal Administrativo. (s.d.). Acórdãos do Supremo Tribunal Administrativo [Base de dados]. Recuperado em 1 de novembro de 2025, de <https://www.dgsi.pt/jsta.nsf/35fbbbf22e1bb1e680256f8e003ea931>.

¹⁸ Portugal. Presidência do Conselho de Ministros. (2024). Decreto-Lei n.º 48-A/2024, de 25 de julho. Diário da República. Recuperado de <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/decreto-lei/48-a-2024-873616105>.



O regime estende-se ainda a outras categorias de isenção, como as transmissões realizadas por instituições públicas, associações de utilidade pública, entidades religiosas e instituições particulares de solidariedade social, quando os imóveis sejam afetos à realização dos seus fins estatutários ou de interesse público.

Adicionalmente, encontram-se também abrangidas as aquisições de imóveis por instituições de crédito em processos de execução, falência ou insolvência, desde que os imóveis sirvam para a realização de créditos garantidos¹⁹.

No domínio empresarial, o regime reconhece a isenção para as operações de reestruturação empresarial, particularmente para fusões, cisões e outras operações que envolvam transmissões de património, desde que cumpram os requisitos legais. Por outro lado, as aquisições efetuadas em regiões economicamente desfavorecidas, destinadas a atividades agrícolas, industriais ou de reconhecido interesse económico e social beneficiam também de isenção. O pedido de isenção implica o cumprimento formal de requisitos e a respetiva declaração antes da liquidação do imposto, sob pena de perda do benefício²⁰.

Assim, o regime das isenções de IMT configura-se como um instrumento jurídico-fiscal que, para além da sua função arrecadatória, assume um papel estruturante na política pública de habitação e no estímulo à dinâmica económica territorial, conjugando aspetos técnicos e sociais na sua aplicação e interpretação²¹.

6. Análise de Algumas Isenções em Sede de IMT

O IMT constitui um dos principais encargos associados à aquisição de bens imóveis em Portugal. Contudo, o legislador tem vindo a prever situações específicas em que é concedida isenção total ou parcial de IMT, com o objetivo de promover o acesso à habitação e dinamizar o mercado imobiliário.

Podemos destacar dois regimes particularmente relevantes: a isenção de IMT para jovens e a isenção de IMT na aquisição para revenda.

6.1. Isenção de IMT Jovem

A isenção de IMT Jovem surge como uma medida de apoio ao acesso à habitação própria e permanente por parte de pessoas em início de vida ativa. O regime destina-se a jovens até aos 35 anos de idade, procurando atenuar o impacto do custo de aquisição de casa própria e promover a fixação de jovens no território nacional²².

Condições de elegibilidade:

Para beneficiar da isenção, o adquirente deve reunir cumulativamente as seguintes condições:

- Ter idade igual ou inferior a 35 anos à data da escritura de compra e venda;
- Não ser proprietário, nem o ter sido nos três anos anteriores, de qualquer outro imóvel destinado a habitação própria e permanente;
- O imóvel adquirido deve destinar-se exclusivamente a habitação própria e permanente.

Cumpridos estes requisitos, o benefício é concedido independentemente da nacionalidade do comprador, bastando que este cumpra as condições legais em vigor.

¹⁹Portugal. Ministério das Finanças. (2003). Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro. Diário da República, n.º 262/2003, I-A. Recuperado de

<https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/decreto-lei/287-2003-447325>.

²⁰Caixa Geral de Depósitos. (s.d.). Reduções, isenções e atualização de escalões: novas regras de IMI e IMT. Recuperado de <https://www.cgd.pt/Site/Saldo-Positivo/leis-e-impostos/Pages/novas-regras-imi-e-imt.aspx>.

²¹ Portugal. Presidência do Conselho de Ministros. (2024). Decreto-Lei n.º 48-A/2024, de 25 de julho. Diário da República. Recuperado de <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/decreto-lei/48-a-2024-873616105>.

²²Autoridade Tributária e Aduaneira. (s.d.). IMT Jovem. Portal das Finanças. Recuperado de http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/apoio_contribuinte/IMT_Jovem/Pages/default.aspx.



Limites e escalões de isenção:

Em 2026, a isenção aplica-se integralmente a imóveis cujo valor não ultrapasse €330.539.

Quando o valor de aquisição se situa entre €330.539 e €660.982, é aplicada uma isenção parcial, incidindo o IMT apenas sobre a parte que exceda o primeiro limite, à taxa marginal de 8%, conforme demonstrado na tabela seguinte:

Condições de manutenção do benefício:

A isenção mantém-se desde que o imóvel seja efetivamente utilizado como habitação própria e permanente. Caso o imóvel seja alienado antes de decorrido o período mínimo exigido por lei, a isenção não é revogada se o produto da venda for reinvestido na aquisição de nova habitação própria e permanente, dentro do prazo legalmente estabelecido.

6.2. Isenção de IMT na Aquisição para Revenda

O regime de isenção de IMT na aquisição para revenda tem como finalidade incentivar a atividade empresarial no setor imobiliário, nomeadamente a compra e venda de imóveis por operadores especializados.

Trata-se de um mecanismo essencial para garantir a liquidez e rotatividade do mercado, evitando a dupla tributação sobre operações de curta duração.

Beneficiários e âmbito de aplicação:

Podem beneficiar deste regime sujeitos passivos de IRS ou IRC que exerçam, de forma habitual, a atividade de mediação imobiliária ou de compra e venda de imóveis, desde que devidamente inscritos para esse efeito na Autoridade Tributária.

A isenção aplica-se à aquisição de prédios urbanos – sejam habitacionais ou não habitacionais – e a terrenos para construção. Contudo, excluem-se:

- Imóveis construídos para venda;
- Imóveis sujeitos a intervenções de reabilitação profunda, de modo a evitar desvios de finalidade e utilização abusiva do regime.

Condição essencial: revenda no prazo legal:

Para que a isenção se mantenha válida, o imóvel deve ser revendido no prazo máximo de um ano após a data da aquisição.

Esta alteração reduziu significativamente o anterior prazo de três anos²³, tendo como objetivo estimular a dinâmica do setor e acelerar a rotação de ativos imobiliários no mercado português²⁴.

Sujeitos abrangidos:

O benefício pode ser usufruído por pessoas singulares ou coletivas, desde que exerçam de modo habitual e devidamente registado a atividade de compra e venda de imóveis. Assim, tanto empresas imobiliárias como

²³ A Lei 56/2023 reduziu o prazo de revenda para obter isenção de IMT de três para um ano. Segundo a ficha doutrinária da Autoridade Tributária de 15.02.2024, essa mudança aplica-se apenas às compras realizadas a partir de 7 de outubro de 2023, mantendo-se o prazo de três anos para imóveis adquiridos antes dessa data, desde que cumpridos os restantes requisitos legais.

²⁴ Autoridade Tributária e Aduaneira. (2024). Ficha doutrinária, processo n.º 25651, de 15 de fevereiro de 2024. Informações vinculativas. Recuperado de https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/informacoes_vinculativas.



empreendedores individuais podem aceder à isenção, desde que cumpram integralmente os requisitos formais e materiais do regime.

7. O IMT em Reestruturações Empresariais

A fiscalidade constitui elemento determinante na estrutura e funcionamento das economias modernas, repercutindo-se diretamente sobre decisões de investimento, estratégias de financiamento e modelos de governação empresarial.

Num ambiente marcado pela globalização dos mercados e pela concorrência crescente, os benefícios fiscais assumem particular importância como instrumentos de política económica orientados para a promoção da competitividade, modernização e eficiência das unidades produtivas.

Neste contexto, as isenções fiscais constituem não apenas uma exceção técnica ao princípio geral da tributação, mas um mecanismo orientado pela neutralidade fiscal, visando evitar que as opções de reorganização empresarial sejam distorcidas por encargos tributários desajustados.

7.1. Enquadramento Jurídico e Objetivos

Entre os incentivos fiscais previstos no ordenamento português, destaca-se o artigo 60.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), que regula um conjunto de isenções aplicáveis a determinadas operações de reestruturação societária e a acordos de cooperação empresarial, designadamente fusões, cisões, incorporações ou outras formas de reorganização interna.

A *ratio legis* do regime reside na garantia da neutralidade fiscal, impedindo que a tributação do património — sobretudo o IMT — constitua obstáculo à reorganização produtiva das empresas, porém é sempre feita uma avaliação criteriosa por parte da AT e muitas vezes é recusado o pedido de isenção por não cumprir os requisitos impostos.

Vejamos o que é dito na informação vinculativa da AT: “a operação de cisão projetada não se qualifica como uma *“operação de reestruturação”*, nos termos e para efeitos da subalínea i) da al. c) do n.º 3 e do n.º 4 do art.º 60.º do EBF, na medida em que, na situação em apreço, o sujeito passivo irá exercer um novo ramo de atividade ab initio e não irá desenvolver um ramo de atividade nos moldes em que anteriormente vinha exercendo”²⁵.

Como refere Sérgio Vasques, o objetivo é impedir que o imposto “penalize a reorganização produtiva e distorça as opções de gestão”.

De igual modo, Ana Paula Dourado salienta que este regime visa assegurar que a fiscalidade “não inviabilize operações ditadas por critérios de eficiência económica”.

Assim, ao impedir que a carga tributária incida como barreira, o legislador promove a consolidação e racionalização das estruturas produtivas, reforçando a competitividade dos agentes económicos.

7.2. Âmbito do Benefício

O artigo 60.º do EBF prevê, entre outros benefícios, a isenção de IMT relativamente à transmissão de imóveis não habitacionais, e, se afetos ao exercício da atividade principal, também a imóveis habitacionais.

De acordo com Casalta Nabais, esta disciplina traduz-se num “reconhecimento jurídico da continuidade económica subjacente à nova entidade resultante da reestruturação”, assegurando que a unidade produtiva permanece funcional.

²⁵Autoridade Tributária e Aduaneira. (2024). Ficha doutrinária, processo n.º 26893, de 9 de novembro de 2024. Informações vinculativas. Recuperado de https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/informacoes_vinculativas.



Este regime é, por isso, simultaneamente um mecanismo de correção e um instrumento de incentivo, orientado para a eficiência organizativa e para a proteção da continuidade económica.

7.3. Requisitos e Razões para Acesso ao Benefício

O acesso ao regime depende de um conjunto de requisitos cumulativos, de natureza subjetiva, objetiva e teleológica.

Requisitos subjetivos - Podem beneficiar do regime apenas entidades que exerçam, de forma principal e direta, atividade comercial, industrial, agrícola ou de prestação de serviços, com sede, direção efetiva ou domínio em Portugal, na União Europeia ou em país com convenção para eliminar dupla tributação.

Tal delimitação visa impedir que entidades meramente instrumentais, sem verdadeira substância económica, recorram ao regime para fins de planeamento fiscal.

Requisitos objetivos - As isenções abrangem apenas os bens afetos à atividade principal e que se revelem necessários à continuidade da operação de reestruturação.

A análise da utilidade económica dos imóveis para a sociedade resultante constitui um critério essencial a ter em conta neste contexto.

Esta operação deve fundar-se em razões económicas válidas, como a racionalização da estrutura empresarial, a redução de custos, a otimização de meios ou o aumento de competitividade.

Este requisito aproxima-se do critério europeu previsto na Diretiva 2009/133/CE²⁶, relativa ao regime fiscal comum aplicável às fusões, cisões e permutas de ações, onde se exige que a operação não tenha como objetivo principal a fraude ou evasão fiscal.

A exigência de substância económica real é sublinhada por Xavier de Basto, ao defender que o benefício fiscal exige que a operação não se limite à reorganização jurídica, mas represente verdadeira reorganização funcional²⁷.

Segundo ele *“A legislação fiscal portuguesa tem vindo a seguir as “melhores práticas”, com uma ou outra exceção, hesitação ou ambiguidade”*.

As operações de reestruturação fiscalmente relevantes devem ainda observar os requisitos formais e materiais previstos no Código das Sociedades Comerciais (CSC).

Assim, em operações de fusão e cisão, exigem-se:

- elaboração de projeto de fusão ou cisão (arts. 98.º e 122.º CSC);
- relatório de administrador(es);
- aprovação pelos sócios;
- publicação e registo;
- verificação do cumprimento das regras de proteção de credores²⁸

²⁶União Europeia. Conselho da União Europeia. (2009). Diretiva 2009/133/CE, de 19 de outubro, relativa ao regime fiscal comum aplicável às fusões, cisões, entradas de ativos e permutas de ações realizadas entre sociedades de diferentes Estados-Membros, bem como à transferência da sede de uma SE ou SCE entre Estados-Membros. EUR-Lex. Recuperado de <https://eur-lex.europa.eu/>.

²⁷Ordem dos Contabilistas Certificados. (s.d.). Aumento significativo da receita fiscal poderá ter efeito perverso. Recuperado de https://www.occ.pt/fotos/downloads/files/1170775201_06a11.pdf.

²⁸ Cfr. arts. 101.º e 124.º CSC.



Citando Diogo Costa Gonçalves²⁹ (2009), é essencial que estejam presentes três elementos básicos para a caracterização da fusão, a saber: “i) reunião de duas ou mais sociedades numa só; ii) transmissão global do património da sociedade fundida ou incorporada para a nova sociedade ou para a sociedade incorporante; e iii) aquisição da qualidade de sócio nesta última por parte dos sócios das sociedades que se extinguem”.

A cisão vem definida na alínea a) do n.º 1 do art.º 118.º do CSC e consiste em uma sociedade “destacar parte do seu património para com ela constituir outra sociedade”. Na cisão simples, a sociedade cindida subsiste e só parte dos seus bens são transmitidos para a nova sociedade, ou seja, mantêm a sua personalidade jurídica.

O cumprimento destas formalidades assegura que a operação tem substância jurídica e que é legítima a prossecução da unidade económica pretendida. A observância destes requisitos contribui para demonstrar a genuinidade das razões económicas subjacentes, elemento essencial para a concessão do benefício fiscal.

A aplicação do regime do artigo 60.º do EBF assume particular importância em contexto de insolvência e recuperação, especialmente quando as operações de reestruturação se integram em planos de recuperação³⁰ ou em planos de insolvência³¹.

Desde que seja assegurada a continuidade da atividade económica, estas operações podem beneficiar da isenção de IMT, contribuindo para a viabilidade das soluções de recuperação.

A doutrina, designadamente Carvalho Fernandes³² (2022), enfatiza que o CIRE privilegia a preservação da empresa como unidade produtiva - fonte de riqueza e emprego - em detrimento da liquidação.

Neste enquadramento, a isenção de IMT funciona como instrumento complementar, removendo encargos fiscais que poderiam dificultar a reorganização patrimonial necessária ao relançamento da empresa, reforçando assim a sua capacidade de recuperação e evitando destruição de valor.

7.4. Procedimento Administrativo e Controlo

A concessão do benefício depende, regra geral, de pedido prévio AT, acompanhado de documentação justificativa (projeto de fusão/cisão, relatórios, pareceres, deliberações sociais).

A AT pode revogar o benefício se, num prazo razoável, verificar a alienação ou afetação dos imóveis a fins alheios à atividade, sem justificação.

A exigência instrutória reforça a necessidade de substância económica, prevenindo abuso do direito.

A jurisprudência nacional tem afirmado que o benefício depende da continuidade da atividade e da existência de motivos económicos genuínos.

As decisões sublinham que a isenção de IMT visa assegurar neutralidade fiscal, condicionando-a à prova da afetação dos imóveis à atividade.

Conforme decisão proferida pelo Centro de arbitragem administrativa³³, este enfatiza que, numa cisão total, importa demonstrar que os imóveis permanecem afetos ao exercício da atividade pela sociedade beneficiária, mantendo assim a isenção de IMT.

²⁹GONÇALVES, D. C. (2009). *Código das Sociedades Comerciais anotado*. Coord. A. Menezes Cordeiro. Coimbra: Almedina.

³⁰ Cf. arts. 192.º e ss CIRE

³¹ Cf. arts. 195.º e ss CIRE

³²Fernandes, C., & Labareda, J. (2022). *Código da insolvência e da recuperação de empresas anotado* (10.ª ed.). Coimbra: Almedina.

³³CENTRO DE ARBITRAGEM ADMINISTRATIVA, Processo nº 470/2022-T de 31 de março de 2023. [Consultado em 01/11/2025]. Disponível online em: <https://caad.org.pt/tributario/decisooes>.



O Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo confirma também que a operação deve assentar em razões económicas válidas, sendo insuficiente a justificação com a mera economia fiscal³⁴.

Esta jurisprudência converge com o entendimento de José Casalta Nabais, para quem a neutralidade fiscal apenas se confirma quando o património mantém “*vocação produtiva*” e a reorganização representa verdadeira “*transição funcional*”.

O regime do artigo 60.º do EBF constitui um instrumento fundamental de política fiscal, destinado a promover a reorganização eficiente das estruturas empresariais, garantindo a neutralidade fiscal e evitando distorções indevidas.

A sua eficácia depende do cumprimento de requisitos legais, da observância das disposições do CSC e, em certos casos, da articulação com processos de recuperação previstos no CIRE.

Ao exigir substância económica real, o legislador previne práticas abusivas e assegura que o benefício se limita a operações genuínas de racionalização, modernização e reforço competitivo.

A aplicação criteriosa pela AT e o controlo jurisdicional garantem o equilíbrio entre a liberdade empresarial e a tutela do interesse fiscal.

Quando corretamente mobilizado, o regime transforma-se em verdadeiro instrumento de competitividade e sustentabilidade, contribuindo para um tecido económico mais sólido, eficiente e inovador³⁵.

6. Conclusão

O estudo ora desenvolvido permite afirmar que o regime das isenções de IMT ocupa uma posição estruturante no Direito Fiscal Português, projetando-se para além da mera função arrecadatória e assumindo uma dimensão clara de política económica e social.

As isenções dirigidas à aquisição de habitação por jovens, às operações de revenda por agentes imobiliários e às reestruturações empresariais nos termos do artigo 60.º do EBF revelam-se instrumentos relevantes no acesso à habitação própria e permanente, de dinamização do mercado imobiliário e de neutralidade fiscal nas reorganizações societárias, sobretudo quando articuladas com a legislação recente em matéria de habitação, o Código das Sociedades Comerciais e os regimes de insolvência e recuperação empresarial.

A análise da legislação, da doutrina e da jurisprudência administrativa e jurisdicional mostra, porém, que estes regimes especiais não estão isentos de riscos.

A seletividade dos benefícios e a necessidade de verificação de requisitos materiais evidenciam a possibilidade de surgirem situações de desigualdade entre contribuintes e de planeamento fiscal abusivo, que justificam uma aplicação estrita dos pressupostos legais e um controlo reforçado por parte da Autoridade Tributária, do Centro de Arbitragem Administrativa e dos tribunais superiores.

Impõe-se, por isso, acompanhar criticamente a evolução legislativa e jurisprudencial em matéria de isenções de IMT, avaliando o seu impacto efetivo na justiça fiscal e na prossecução das finalidades extrafiscais que justificam a sua existência. Só assim será possível garantir que estes benefícios se mantenham alinhados com os princípios constitucionais da legalidade, da igualdade e da capacidade contributiva, contribuindo para um sistema tributário simultaneamente eficiente, transparente e socialmente equilibrado.

Referências

³⁴SUPREMO TRIBUNAL ADMINISTRATIVO. Processo n.º 03297/06.9BELSB 0191/17, de 14 de novembro de 2018. Relator Francisco Rothes. [Consultado em 27/10/2025]. Disponível online em: <https://www.dgsi.pt>.

³⁵Centro de Arbitragem Administrativa. (2023). Decisão arbitral, processo n.º 470/2022-T, de 31 de março de 2023. Recuperado de <https://caad.org.pt/tributario/decisoes>.



Amorim, J. de C., & Azevedo, P. A. (2020). *Lições de direito fiscal* (1.ª ed.). ISBN 9789895496013.

Anjos Azevedo, P., & Magalhães, P. S. (2019). As procurações irrevogáveis como facto gerador de IMT. *O Informador Fiscal*. Recuperado de <https://www.informador.pt/artigos/F1FC.0151/As-Procura%C3%A7%C3%B5esIrrevog%C3%A1veis-como-facto-gerador-de-IMT>

Autoridade Tributária e Aduaneira. (s.d.). IMT Jovem. *Portal das Finanças*. Recuperado de http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/apoio_contribuinte/IMT_Jovem/Pages/default.aspx

Caixa Geral de Depósitos. (s.d.). Reduções, isenções e atualização de escalões: Novas regras de IMI e IMT. Recuperado de <https://www.cgd.pt/Site/Saldo-Positivo/leis-e-impostos/Pages/novas-regras-imi-e-imt.aspx>

Casalta Nabais. (2022). *Direito fiscal* (7.ª ed.). Almedina. ISBN 9789724050430.

Centro de Arbitragem Administrativa (CAAD). (2023, 31 de março). *Decisão arbitral: Processo n.º 470/2022-T*. Recuperado de <https://caad.org.pt/tributario/decisoes>

Decreto de 10 de abril de 1976. Aprova a Constituição da República Portuguesa.

Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho. Aprova o Estatuto dos Benefícios Fiscais.

Decreto-Lei n.º 262/86, de 2 de setembro. Aprova o Código das Sociedades Comerciais.

Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro. Aprova o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis e o Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis.

DL n.º 48-A/2024, de 25 de julho. Isenta de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e de imposto do selo a compra de habitação própria e permanente por jovens até aos 35 anos.

Fernandes, C., & Labareda, J. (2022). *Código da insolvência e da recuperação de empresas anotado* (10.ª ed.). Almedina. ISBN 9789894005315.

Ficha doutrinária processo n.º 25651 de 15/02/2024. Disponível em: https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/informacoes_vinculativas

Ficha doutrinária processo n.º 26893, de 09/11/2024. Disponível em: https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/informacoes_vinculativas/beneficios_fiscais/Documents/PIV_26893.pdf

Gonçalves, D. C. (2009). *Código das sociedades comerciais anotado* (Coord. A. Menezes Cordeiro). Almedina.

Lei n.º 53/2004, de 18 de agosto. Aprova o Código da Insolvência e Recuperação de Empresas (CIRE).

Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro. Aprova medidas no âmbito da habitação, procedendo a diversas alterações legislativas.

Lei n.º 29/2013, de 19 de abril. Estabelece os princípios gerais aplicáveis à mediação realizada em Portugal. *Diário da República*, 1.ª série, n.º 77.

Ordem dos Contabilistas Certificados. (s.d.). Aumento significativo da receita fiscal poderá ter efeito perverso. Recuperado de https://www.occ.pt/fotos/downloads/files/1170775201_06a11.pdf

Portal das Finanças. (s.d.). IMT Jovem. Recuperado de https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/apoio_contribuinte/IMT_Jovem/Pages/default.aspx

Sanches, S. (2002). *Manual de direito fiscal* (2.ª ed.). Coimbra Editora. ISBN 972-32-1119-X.



Supremo Tribunal Administrativo. (2018, 14 de novembro). Acórdão no processo n.º 03297/06.9BELSB 0191/17 (Relator: Francisco Rothes). Recuperado de <https://www.dgsi.pt>

Supremo Tribunal Administrativo. (2021, 8 de agosto). Acórdão no processo n.º 0206/15.8BEPDL (Relator: Joaquim Condesso). Recuperado de <https://www.dgsi.pt>

Teixeira, G. (2025). *Manual de direito fiscal* (7.ª ed.). Almedina. ISBN 9789894024170.

Declaração Ética

Conflito de Interesse: Nada a declarar. **Financiamento:** Nada a declarar. **Revisão por Pares:** Dupla-cega.



Todo o conteúdo do *J² — Jornal Jurídico* é licenciado sob [Creative Commons](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/), a menos que especificado de outra forma e em conteúdo recuperado de outras fontes bibliográficas.