

CAAD: Arbitragem Tributária

Processo n.º: 628/2021-T

**Tema: IMT - Decreto-Lei n.º 453/99 – Sociedade de Titularização de Créditos –
Benefícios fiscais – Proibição da retroatividade**

I - Em face do carácter automático do benefício em causa no artigo 7.º do Código do IMT, o respetivo nascimento deve reportar-se sempre ao momento da verificação histórica e admissibilidade dos respetivos pressupostos legais.

II - Só com a redação dada pela Lei n.º 69/2019, de 28 de agosto, ao n.º 6 do art.º 45.º do Decreto-Lei 453/99, de 5 de novembro, sob o título “Transmissões de créditos” é que «As sociedades de titularização de créditos podem ainda adquirir e deter imóveis (...))»

III - Esta nova faculdade conferida às sociedades de titularização de créditos relaciona-se intrinsecamente com o regime do artigo 12º do EBF, que dispõe que o «direito aos benefícios fiscais deve reportar-se à data da verificação dos respetivos pressupostos (...)» - pressupostos estes que no caso em apreciação remetem para uma autorização legal que não existia (nem podia pré-existir) antes da entrada em vigor da Lei n.º 69/2019, de 28 de agosto.

Os Árbitros Guilherme W. d'Oliveira Martins, Mariana Vargas e Carla Rocha da Cruz, designados pelo Conselho Deontológico do Centro de Arbitragem Administrativa para formar o Tribunal Arbitral Coletivo, decidem o seguinte:

DECISÃO ARBITRAL

I. RELATÓRIO

- a) A Requerente, A..., S.A., titular do número de identificação de pessoa coletiva ..., com sede atual na Avenida ..., Lisboa, (doravante designada por “Requerente”), vem solicitar a constituição de Tribunal Arbitral, nos termos e para os efeitos do disposto nos artigos 2.º e 10.º do Regime Jurídico da Arbitragem em Matéria Tributária (“RJAT”), apresentar Pedido Arbitral o qual terá por objeto imediato a decisão final de Indeferimento da Reclamação Graciosa, apresentada pela Requerente, com o n.º ..., proferido pela Autoridade Tributária e Aduaneira – Unidade de Grandes Contribuintes apresentada contra as liquidações de IMT relativas ao ano de 2019, no montante de € 77.546,10 (setenta e sete mil quinhentos e quarenta e seis euros e dez cêntimos), e que constitui o objeto mediato do presente pedido de pronúncia arbitral, devendo o Tribunal funcionar com intervenção do coletivo de três árbitros, atento o disposto na alínea a) do n.º 3 do artigo 5.º do RJAT, com os seguintes fundamentos:
- a. A Requerente é uma Sociedade de Titularização de Créditos (doravante designada por “STC”) que foi constituída em 2006, ao abrigo do Decreto-Lei n.º 453/99, de 5 de novembro (repblicado pela Lei n.º 69/2019, de 28 de agosto e com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 144/2019, de 23 de setembro), encontrando-se para tal registada junto da CMVM sob o n.º
 - b. A Requerente tem como objeto social o exercício de atividades permitidas por lei às STC, nomeadamente a realização de operações de titularização de créditos, mediante a aquisição, gestão e transmissão de créditos e a emissão de obrigações titularizadas para o pagamento dos créditos adquiridos, à qual corresponde o CAE principal 64992-R3 e, desde 7 de março de 2019, o CAE secundário 68100-R3.
 - c. Do objeto social acima referido, e com relevo para os presentes autos, resulta claro que à Requerente é admissível a aquisição de créditos (por exemplo, créditos hipotecários vencidos) e a sua gestão (por exemplo, nos créditos hipotecários vencidos, a sua gestão e recuperação por via judicial/executiva ou extrajudicial/acordo com o devedor).
 - d. De acordo com o respetivo regime jurídico, nomeadamente o disposto no n.º 6 do art.º 45.º do Decreto-Lei n.º 453/99, de 5 de novembro, os bens imóveis

adquiridos no âmbito da referida atividade de compra para revenda devem ser alienados, por imperativo legal e regulatório, no prazo máximo de dois anos a contar da data em que tenham integrado os respetivos patrimónios (sendo certo que havendo motivo fundado, o período pode ser prorrogado em termos a fixar em Regulamento da CMVM, que se encontra pendente de publicação), sob pena de uma eventual situação de incumprimento poder consubstanciar a prática de uma contraordenação regulatória.

- e. Neste contexto, em prossecução do seu objeto social, a Requerente foi proprietária dos bens imóveis identificados na listagem que se junta como Documento n.º 3 e se dá por reproduzido para todos os efeitos legais, o qual, por facilidade de exposição, comporta informação relativa aos bens imóveis em apreço, de forma detalhada e segregada, a qual, no entender da Requerente, se reputa de relevante para este efeito.
- f. Os bens imóveis acima referidos foram adquiridos no decurso de 2019 por meio do respetivo instrumento jurídico aquisitivo, conforme cópias que se juntam sob a designação de Documentos n.ºs 4 a 57.
- g. No âmbito da aquisição dos bens imóveis em apreço, foi promovida a liquidação do respetivo IMT, tendo a Requerente procedido ao pagamento de imposto no montante total de € 77.546,10 (setenta e sete mil quinhentos e quarenta e seis euros e dez cêntimos), conforme resulta das guias de liquidação de IMT e respetivos comprovativos de pagamento identificados – Cfr. Documentos n.ºs 4 a 57 reproduzidos.
- h. Posteriormente, no decurso dos anos de 2019 e 2020, a Requerente procedeu à alienação dos bens imóveis referidos, conforme escrituras públicas/documentos particulares autenticados, nos quais a Requerente assumiu a qualidade de alienante – cfr. Documentos n.ºs 4 a 57 reproduzidos.
- i. Conforme supra exposto, no quadro das atividades permitidas por lei às STC, a Requerente adquiriu em mercado créditos hipotecários vencidos – os chamados “NPLs - Non-Performing Loans” – que se encontravam garantidos, entre outras

- garantias, em determinadas situações, por bens imóveis que poderão acabar por ser arrematados por via judicial ou dação em cumprimento em data posterior.
- j. Estando cada imóvel diretamente relacionado com um ou mais créditos hipotecários adquiridos pela Requerente no âmbito das suas titularizações, resulta claro que a transmissão do direito de propriedade dos bens imóveis decorre das ações de recuperação dos créditos hipotecários vencidos – que na prática se poderão traduzir numa realização em espécie da liquidação total ou parcial desses mesmos créditos.
- k. Acresce que, a Unidade de Grandes Contribuintes da AT deferiu expressamente a verificação dos pressupostos relativos ao facto da Requerente estar devidamente coletada para o exercício da atividade de compra para revenda e, bem assim, do exercício da referida atividade no ano anterior - cfr. cópia do detalhe extraído do Sistema de Controlo dos Benefícios Fiscais, devidamente atestado e carimbado pelo Serviço de Finanças ...– ..., no passado dia 28 de janeiro de 2020.
- l. Conforme resulta do n.º 4 do artigo 7.º do CIMT: “[q]uando o prédio tenha sido revendido sem ser novamente para revenda, no prazo de três anos, e haja sido pago imposto, este será anulado pelo chefe de finanças, a requerimento do interessado, acompanhado de documento comprovativo da transação” (sublinhado nosso).
- m. O legislador não estabeleceu na Lei n.º 69/2019, de 28 de agosto, um regime transitório em matéria de aquisição, detenção e prazo de venda imóveis, algo que poderia tê-lo feito expressamente se outra intenção não fosse que consagrar algo que já vinha sendo praticado pelas STC e sem impedimento imposto pela CMVM enquanto entidade supervisora.
- n. Numa lógica de unidade de sistema, afigurar-se-ia estranho que, por um lado, as STC não pudessem adquirir bens imóveis antes da alteração legislativa introduzida pela Lei n.º 69/2019, de 28 de agosto e, por outro, os bens imóveis continuassem a transitar para as STC em vendas com natureza judicial efetuadas

- em juízo, perante um juiz, ou através da intervenção de um agente de execução ou liquidador judicial, sempre com a supervisão de um juiz de direito.
- o. Acresce que a CMVM, tanto quanto é do conhecimento da Requerente, não emitiu orientações restritivas quanto à aquisição e detenção de bens imóveis no quadro das operações acima mencionadas.
 - p. Sendo certo que um entendimento diverso originaria manifestamente uma assimetria de tratamento face a qualquer outra sociedade imobiliária que tenha exercido a atividade de compra e venda de bens imobiliários – CAE 68100-R3 – em momento anterior a 29 de agosto de 2019, na medida em que tal imporia à Requerente um desembolso efetivo de meios financeiros com o IMT quando, por imperativo legal, a Requerente está (e sempre esteve) forçada a alienar o imóvel.
 - q. Em face do exposto, a Requerente entende que cada aquisição de bem imóvel que efetuou em 2019, no quadro das ações de recuperação de crédito hipotecário vencido, será legalmente suscetível de reembolso aquando da respetiva revenda, nos termos e moldes constantes do artigo 7.º, n.º 4 do CIMT.
 - r. Neste contexto, é legítimo inferir-se que a aquisição de bens imóveis pelas STC enquadravam-se no âmbito do respetivo regime jurídico, sendo que as alterações introduzidas pela Lei n.º 69/2019, de 28 de agosto vieram tão somente confirmar e verter no referido regime algo que já acontecia no seio das STC, para além de regular expressamente o horizonte temporal para revenda dos referidos bens imóveis.
 - s. Atento o exposto, nos termos daquele dispositivo legal e em face da verificação dos pressupostos conducentes à aplicação da isenção constante do artigo 7.º do Código do IMT, vem a Requerente, pelo presente, muito respeitosamente, solicitar (i) a anulação das liquidações de IMT em apreço e, conseqüentemente, (ii) o reembolso do imposto pago, no valor de € 77.546,10 (setenta e sete mil quinhentos e quarenta e seis euros e dez cêntimos).

- b) A Autoridade Tributária, na sua resposta, defende a legalidade dos atos tributários praticados e alega, em síntese o seguinte:
- a. O Decreto-Lei 453/99, de 5 de novembro, estabeleceu o regime jurídico das operações de transmissão de créditos com vista à subsequente emissão, pelas entidades adquirentes, de valores mobiliários destinados ao financiamento das referidas operações.
 - b. Regulou, igualmente, a constituição e a atividade das duas únicas entidades que poderiam proceder à titularização de créditos: os fundos de titularização de créditos e as sociedades de titularização de créditos.
 - c. Conforme resulta do art.º 3.º do Decreto-Lei 453/99, de 5 de novembro, só podem adquirir créditos para titularização os fundos de titularização de créditos e as sociedades de titularização de créditos.
 - d. As sociedades de titularização de créditos caracterizam-se por assumirem a natureza jurídica de sociedades anónimas, estando dependentes de autorização da CMVM e de consequente registo junto da mesma entidade supervisora.
 - e. Estas sociedades têm assim por objeto exclusivo a realização de operações de titularização, o que consistirá na aquisição de créditos, gestão dos mesmos - se assim se estabelecer através de contrato de gestão - e na emissão de obrigações.
 - f. A respeito do financiamento das sociedades de titularização, observe-se que este é feito mediante recurso a fundos próprios ou à emissão de obrigações.
 - g. Acessoriamente, apesar de vedada a possibilidade de aquisição de obrigações próprias, estas sociedades poderão sempre financiar-se junto de terceiros, com respeito pelo disposto no art.º 44.º, n.º 2, do Decreto-Lei 453/99, e aplicar o produto do reembolso dos créditos titularizados, e respetivos rendimentos, em instrumentos de baixo risco e elevada liquidez a definir por regulamento da CMVM.
 - h. No tocante à alienação de créditos, as sociedades de titularização só podem transmiti-los a fundos de titularização de créditos ou a outras sociedades de titularização, salvo em caso de incumprimento das obrigações correspondentes aos créditos, retransmissão ao cedente e consequente aquisição (por

- substituição) de novos créditos, retransmissão em caso de revelação de vícios ocultos,
- i. ou, ainda, quando a transmissão abranger todos os créditos integrantes do património autónomo afeto a uma determinada emissão de obrigações titularizadas - não ultrapassando 10% da quantia inicial do mesmo património.
 - j. Quanto à gestão dos créditos cedidos, determina o art.º 5.º, n.º 1, do Decreto-Lei 453/99 que, em simultâneo com a celebração do contrato de cessão de créditos para titularização, sempre que o cedente seja instituição de crédito, sociedade financeira, empresa de seguros, fundo de pensões ou sociedade gestora de fundos de pensões, deve ser celebrado contrato pelo qual a entidade cedente fica obrigada a gerir os créditos cedidos, em nome e por conta do cessionário.
 - k. Assim, o cedente ficará obrigado a praticar todos os atos que se revelem adequados à boa gestão dos créditos (e respetivas garantias, quando existam), prestar serviços administrativos e de cobrança, assegurar as relações com os devedores e praticar todos os atos conservatórios, modificativos e extintivos necessários relativamente às garantias.
 - l. Tal exigência justifica-se pela particular especificidade e complexidade inerentes à atividade financeira e pela proteção que deverá necessariamente ser assegurada aos consumidores deste sector.
 - m. Nos restantes casos, os créditos poderão ser administrados pelo cessionário, pelo cedente ou por terceiro que possua idoneidade para a prossecução desta atividade.
 - n. O art.º 7.º do CIMT isenta de imposto as aquisições de prédios para revenda por empresas que exerçam essa atividade.
 - o. A razão de ser desta isenção encontra fundamento no princípio que enforma o IMT, que se traduz na tributação da manifestação de riqueza revelada pela aquisição de bens imóveis.
 - p. Ora, a aquisição efetuada por empresas que exercem a atividade de compra para revenda, e com esse fim, não corresponde a manifestação de riqueza, sendo que

- o bem – imóvel adquirido para revenda – corresponde a mercadoria, razão pela qual entendeu o legislador isentar de IMT tais aquisições.
- q. O exercício de uma determinada atividade é um pressuposto essencial ao próprio conceito de sociedade, constituindo o meio que conduzirá a que a sociedade possa realizar o objetivo principal da sua existência. Outro elemento fundamental do seu conceito jurídico é a produção de um lucro (cf. Art.º 980.º do Código Civil).
 - r. A atividade corresponde ao objeto social da sociedade, que a lei prevê como elemento essencial à sua existência.
 - s. Estabelece o n.º 2 do art.º 11.º do Código das Sociedades Comerciais (CSC) que “[c]omo objeto da sociedade devem ser indicados no contrato as atividades que os sócios propõem que a sociedade venha a desenvolver”.
 - t. No caso concreto das sociedades de titularização de créditos, o Regime da Titularização de Créditos, aprovado pelo Decreto Lei 453/99, de 5 de novembro, estabelece que a atividade das sociedades de titularização de créditos é limitada à realização de operações de titularização de créditos ou de riscos, mediante a sua aquisição, gestão e transmissão e a emissão de obrigações titularizadas para pagamento dos créditos ou dos riscos adquiridos.
 - u. A delimitação, pela lei, da atividade das sociedades de titularização de créditos, limita a liberdade do seu exercício e é taxativa, ao contrário da liberdade do exercício de atividade económica pela generalidade das empresas.
 - v. A atividade de comprador de prédios para revenda não faz parte do objeto social das sociedades de titularização de créditos.
 - w. Essa limitação admite, contudo, uma exceção, prevista no n.º 6 do art.º 45.º do Decreto-Lei 453/99, de 5 de novembro, que “adquirir e deter imóveis para os patrimónios segregados, quando estes sejam adquiridos em resultado de dação em pagamento ou da execução de garantias reais associadas aos ativos detidos, devendo os imóveis ser alienados no prazo máximo de dois anos a contar da data em que tenham integrado os referidos patrimónios, o qual, havendo motivo fundado, poderá ser prorrogado, nos termos a fixar em regulamento da CMVM”.

- x. Todavia, a lei assume essa aquisição como, além de excecional, meramente temporária e precária.
- y. O que podemos concluir daqui é que as aquisições em resultado de dação em pagamento ou da execução de garantias reais associadas aos ativos detidos não correspondem a nenhuma afetação de imóveis, mas apenas a um ato instrumental, provisório, cuja especificidade é apenas um modo de extinção, total ou parcial, de uma obrigação do devedor perante o credor, numa relação jurídica de carácter creditício.
- z. Conforme já ante referido, a Requerente é uma Sociedade de Titularização de Créditos que foi constituída em 2006, ao abrigo do Decreto-Lei 453/99, de 5 de novembro (repblicado pela Lei n.º 69/2019, de 28 de agosto e com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 144/2019, de 23 de setembro), encontrando-se para tal registada junto da CMVM sob o n.º
- aa. A Requerente tem como objeto social o exercício de atividades permitidas por lei às STC, limitado à realização de operações de titularização de créditos ou de riscos, mediante a sua aquisição, gestão e transmissão e a emissão de obrigações titularizadas para pagamento dos créditos ou dos riscos adquiridos, à qual corresponde o CAE principal 64992-R3.
- bb. No âmbito da atividade desenvolvida, a lei, n.º 6 do artigo 45.º do DL 453/99, de 5 de novembro, obriga a que os imóveis adquiridos sejam alienados num prazo de 2 anos, o que se pode qualificar como uma atividade de revenda de imóveis.
- cc. Esta pode ser definida como a alienação nos mesmos moldes/estado em que se encontrava o prédio aquando da sua aquisição, não havendo uma atividade transformadora, mas apenas uma mera intermediação, sendo que o valor acrescentado inerente à intervenção do "revendedor" assenta na sua capacidade de colocar o bem no mercado imobiliário e de encontrar comprador para ele.
- dd. A 07-03-2019, via Portal das Finanças, e de acordo com a informação constante no Cadastro, o Sujeito Passivo procedeu à alteração de atividade, adicionando à sua atividade o CAE 68100 - Compra e Venda de Bens Imobiliários.

-
- ee. Através dos documentos anexos ao requerimento, verifica-se que a revenda dos prédios em questão foi realizada dentro do prazo estipulado legalmente para as STC, não declarando as entidades adquirentes que o destino dos imóveis é a revenda.
- ff. Desta forma, parece que se encontrariam reunidos os pressupostos para que a Requerente beneficiasse da isenção prevista no art.º 7.º do CIMT.
- gg. Porém, atente-se ao facto de que só a partir de 29-08-2019 é que passou a ser permitido às STC a aquisição e venda de imóveis, com a entrada em vigor do n.º 6 do DL n.º 453/99, de 5 de novembro, introduzido pelo artigo 3.º da Lei n.º 69/2019, de 28 de agosto, conforme suprarreferido.
- hh. Apenas a partir de 29-08-2019 é que a Requerente se encontra legalmente autorizada para a atividade de compra de imóveis, e não aquando da entrega da declaração de alterações de atividade em 07-03-2019, onde declarou exercer a atividade de compra e venda de imóveis.
- ii. Ora, analisadas as aquisições dos prédios urbanos e rústicos, para os quais a Requerente pretende que lhe seja reconhecida a isenção do art.º 7.º do CIMT, constata-se que os mesmos foram adquiridos, alguns sobre a forma de dação em pagamento, outros por escritura pública de compra/venda, em data anterior a 29-08-2019.
- jj. Face ao exposto, conclui-se que as aquisições de imóveis realizadas antes de 29-08-2019 pela Requerente nunca poderiam beneficiar da isenção prevista no artigo 7.º do CIMT, em virtude de serem operações legalmente vedadas às STC até àquela data.

O pedido de constituição do tribunal arbitral foi apresentado em 30-09-2021, foi aceite pelo Senhor Presidente do CAAD e automaticamente notificado à AT em 01-10-2021. Em 24-11-2021, nos termos do disposto na alínea a) do n.º 2 do artigo 6.º e da alínea b) do n.º 1 do artigo 11.º do RJAT, na redação introduzida pelo artigo 228.º da Lei n.º 66-B/2012, de 31 de

dezembro, o Conselho Deontológico designou os árbitros, que comunicaram a aceitação do encargo no prazo aplicável.

As Partes foram devidamente notificadas dessa designação, em 24-11-2021, não tendo manifestado vontade de recusar a designação dos árbitros, nos termos conjugados das alíneas a) e e) do n.º 1 do artigo 11.º do RJAT e dos artigos 6.º e 7.º do Código Deontológico.

O Tribunal Arbitral Coletivo ficou, assim, constituído em 16-12-2021, tendo sido proferido despacho arbitral na mesma data em cumprimento do disposto no artigo 17º do RJAT, notificado à AT para, querendo, apresentar resposta.

A AT apresentou a sua Resposta, em tempo, em 31-01-2022.

Em 04-02-2022, houve um despacho do Conselho Deontológico, com o seguinte teor:

«(...) A Exma. Dra. ..., árbitro-adjunto do tribunal arbitral coletivo constituído neste processo, veio renunciar às funções arbitrais invocando para tanto razões que são de considerar como justificativas. Em tal conformidade, determina-se a substituição, como árbitro-adjunto no presente processo, da Exma. Dra. ... pela Exma. Dra. Carla Alexandra Pacheco de Almeida Rocha da Cruz.»

Uma vez nomeado novo árbitro-adjunto, em 09-03-2022 foi proferido Despacho arbitral com o seguinte teor:

«1. Pretende este Tribunal Arbitral, ao abrigo do princípio da autonomia na condução do processo, previsto no artigo 16.º, alínea c) do RJAT, dispensar a reunião a que se refere o artigo 18.º do RJAT, por desnecessária, atendendo a que a questão em discussão é apenas de direito, nem foi invocada ou identificada matéria de exceção, mesmo tendo em conta que a Requerente solicitou prova testemunhal.

2. Por outro lado, estando em causa matéria de direito, que foi claramente exposta e desenvolvida, quer no Pedido arbitral, quer na Resposta, dispensa-se a produção de alegações escritas devendo o processo prosseguir para a prolação da sentença.

3. *Informa-se que a Requerente deverá proceder ao pagamento da taxa arbitral subsequente, até a data limite da prolação da decisão final (16/6/2022).*

4. *Em nome do princípio da colaboração das partes solicita-se o envio das peças processuais em versão word.*

Fixa-se o prazo de 5 (cinco) dias para as partes, querendo, se pronunciarem. Notifiquem-se as partes do presente despacho.»

Apenas a Requerente se pronunciou favoravelmente.

POSTO ISTO:

O Tribunal Arbitral é materialmente competente e encontra-se regularmente constituído, nos termos dos artigos 2.º, n.º 1, alínea a), 5.º e 6.º, n.º 2, alínea a), do RJAT.

As partes têm personalidade e capacidade judiciárias, são legítimas e estão legalmente representadas, nos termos dos artigos 4.º e 10.º do RJAT e artigo 1.º da Portaria n.º 112-A/2011, de 22 de março.

O processo não enferma de nulidades.

Tudo visto, cumpre decidir.

III. DECISÃO

A. MATÉRIA DE FACTO

A.1. Factos dados como provados

- a) A Requerente é uma Sociedade de Titularização de Créditos (“STC”) que foi constituída em 2006, ao abrigo do Decreto-Lei n.º 453/99, de 5 de novembro (republicado pela Lei n.º 69/2019, de 28 de agosto e com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 144/2019, de 23 de setembro), encontrando-se para tal registada junto da CMVM sob o n.º
- b) A Requerente tem como objeto social o exercício de atividades permitidas por lei às STC, nomeadamente a realização de operações de titularização de créditos, mediante a aquisição, gestão e transmissão de créditos e a emissão de obrigações titularizadas para

- o pagamento dos créditos adquiridos, à qual corresponde o CAE principal 64992-R3 e, desde 7 de março de 2019, o CAE secundário 68100-R3.
- c) Resulta que à Requerente é admissível a aquisição de créditos (por exemplo, créditos hipotecários vencidos) e a sua gestão (por exemplo, nos créditos hipotecários vencidos, a sua gestão e recuperação por via judicial/executiva ou extrajudicial/acordo com o devedor).
 - d) A Requerente, no decurso de 2019, adquiriu vários imóveis, conforme se demonstra por meio do respetivo instrumento jurídico aquisitivo (cf. Doc.s n.ºs 4 a 57, juntos com o ppa).
 - e) No âmbito da aquisição dos bens imóveis em apreço, foram promovidas as liquidações do respetivo IMT, tendo a Requerente procedido ao pagamento de imposto no montante total de € 77.546,10.
 - f) A partir de 29-08-2019 – data de entrada em vigor da Lei n.º 69/2019, de 28 de agosto (diploma que alterou, entre outros, o regime jurídico da titularização de créditos) – passou a ser permitido às STC a aquisição de bens imóveis.
 - g) Consta do sistema informático da Autoridade Tributária que, desde 07-03-2019, a Requerente tem o CAE secundário 68100-R3 (COMPRA E VENDA DE BENS IMOBILIÁRIOS).

A.2. Factos dados como não provados

Os factos dados como provados são aqueles que o Tribunal considera relevantes, não se considerando factualidade dada como não provada que tenha interesse para a decisão.

A.3. Fundamentação da matéria de facto provada e não provada

A matéria de facto foi fixada por este Tribunal Arbitral Singular e a convicção ficou formada com base nas peças processuais e requerimentos apresentados pelas Partes, bem como nos documentos juntos aos autos.

Relativamente à matéria de facto o Tribunal não tem o dever de se pronunciar sobre toda a matéria alegada, tendo antes o dever de seleccionar a que interessa para a decisão, levando em consideração a causa (ou causas) de pedir que fundamenta o pedido formulado pelo autor, conforme n.º 1 do artigo 596.º e n.ºs 2 a 4 do artigo 607.º, ambos do Código de Processo Civil (CPC), aplicáveis ex vi das alíneas a) e e) do n.º do artigo 29.º do RJAT e consignar se a mesma se considera provada ou não, conforme n.º 2 do artigo 123.º Código de Procedimento e de Processo Tributário (CPPT). Assim, tendo em consideração as posições assumidas pelas partes, à luz do n.º 7 do artigo 110.º do CPPT, a prova documental e o PA juntos aos autos, consideraram-se provados, com relevo para a decisão, os factos acima elencados, tendo em conta que, como se escreveu no Ac. do TCA-Sul de 26-06-2014, proferido no processo 07148/131, “o valor probatório do relatório da inspeção tributária (...) poderá ter força probatória se as asserções que do mesmo constem não forem impugnadas”.

Segundo o princípio da livre apreciação da prova, o Tribunal baseia a decisão, em relação às provas produzidas, na íntima convicção, formada a partir do exame e avaliação que faz dos meios de prova trazidos ao processo e de acordo com a experiência de vida e conhecimento das pessoas, conforme n.º 5 do artigo 607.º do CPC.

Somente quando a força probatória de certos meios se encontrar pré-estabelecida na lei (e.g. força probatória plena dos documentos autênticos, conforme artigo 371.º do Código Civil) é que não domina na apreciação das provas produzidas o princípio da livre apreciação.

B. DO DIREITO

O que está em causa nos presentes autos é uma única questão controvertida – a partir de 29 de agosto de 2019 – data de entrada em vigor da Lei n.º 69/2019, de 28 de agosto (diploma que alterou, entre outros, o regime jurídico da titularização de créditos) – passou a ser permitido às STC a aquisição de bens imóveis e, conseqüentemente, o aproveitamento da isenção da IMT prevista no artigo 7.º do Código daquele imposto, salvaguardado que as respetivas condições estejam verificadas.

¹ Disponível em www.dgsi.pt, tal como a restante jurisprudência citada sem menção de proveniência.

Ora tendo os bens imóveis sido adquiridos em momento anterior à data acima citada (ou seja, a 29 de agosto de 2019) assistirá à Requerente o direito à isenção do artigo 7.º do Código do IMT e, conseqüentemente, ao reembolso do IMT pago pela Requerente na aquisição dos referidos bens imóveis?

Senão vejamos.

Como resulta do anteriormente exposto, a apreciação jurídico-tributária do caso concreto deverá ser efetuada tendo presente a redação do n.º 6 do art.º 45.º do mesmo Decreto Lei 453/99, de 5 de novembro, sob o título “Transmissões de créditos”, que determina:

«As sociedades de titularização de créditos podem ainda adquirir e deter imóveis para os patrimónios segregados, quando estes sejam adquiridos em resultado de dação em pagamento ou da execução de garantias reais associadas aos ativos detidos, devendo os imóveis ser alienados no prazo máximo de dois anos a contar da data em que tenham integrado os referidos patrimónios, o qual, havendo motivo fundado, poderá ser prorrogado, nos termos a fixar em regulamento da CMVM.»

(aditado pelo artigo 3.º da Lei n.º 69/2019, de 28 de agosto, tendo entrado em vigor no dia 29 de agosto de 2019, por força do artigo 9.º daquela Lei).

Por seu turno, o artigo 7.º do CIMT prevê o seguinte:

«1 - São isentas do IMT as aquisições de prédios para revenda, nos termos do número seguinte, desde que se verifique ter sido apresentada antes da aquisição a declaração prevista no artigo 112.º do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS) ou na alínea a) do n.º 1 do artigo 109.º () do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC), consoante o caso, relativa ao exercício da atividade de comprador de prédios para revenda.*

2 - A isenção prevista no número anterior não prejudica a liquidação e pagamento do imposto, nos termos gerais, salvo se se reconhecer que o adquirente exerce normal e habitualmente a atividade de comprador de prédios para revenda.

3 - *Para efeitos do disposto na parte final do número anterior, considera-se que o sujeito passivo exerce normal e habitualmente a atividade quando comprove o seu exercício no ano anterior mediante certidão passada pelo serviço de finanças competente, devendo constar sempre daquela certidão se, no ano anterior, foi adquirido para revenda ou revendido algum prédio antes adquirido para esse fim.*

4 - *Quando o prédio tenha sido revendido sem ser novamente para revenda, no prazo de três anos, e haja sido pago imposto, este será anulado pelo chefe de finanças, a requerimento do interessado, acompanhado de documento comprovativo da transação.»*

Sendo que esta isenção caduca nos moldes do preceituado no art.º 11.º, n.º 5 do mesmo Código: «A aquisição a que se refere o artigo 7.º deixará de beneficiar de isenção logo que se verifique que aos prédios adquiridos para revenda foi dado destino diferente ou que os mesmos não foram revendidos dentro do prazo de três anos ou o foram novamente para revenda».

Conforme alega a Requerida, «a razão de ser desta isenção encontra fundamento no princípio que enforma o IMT, que se traduz na tributação da manifestação de riqueza revelada pela aquisição de bens imóveis(...)» sendo que «a aquisição efetuada por empresas que exercem a atividade de compra para revenda, e com esse fim, não corresponde a manifestação de riqueza, sendo que o bem – imóvel adquirido para revenda – corresponde a mercadoria, razão pela qual entendeu o legislador isentar de IMT tais aquisições».

Trata-se, assim, de um benefício fiscal de carácter automático porque o direito ao benefício resulta direta e imediatamente da lei, operando, portanto, *ope legis*, pela mera verificação do respetivo pressuposto de facto, não carecendo de qualquer ato posterior de reconhecimento por parte da AT (cf. artigo 5.º, n.º 1, do EBF).

Efetivamente, sendo um facto que a aplicação de uma isenção se traduz no usufruto de um benefício fiscal, teremos de forçosamente considerar o disposto no n.º 1 do artigo 5.º e no artigo 12.º, ambos do Estatuto dos Benefícios Fiscais (“EBF”), referentes, respetivamente, aos benefícios fiscais automáticos e à constituição do direito aos benefícios fiscais.

E, nos termos do n.º 1 do artigo 5.º do EBF, os benefícios fiscais automáticos *«resultam direta e imediatamente da lei»*. Por sua vez, o artigo 12.º do EBF dispõe que o *«direito aos benefícios fiscais deve reportar-se à data da verificação dos respetivos pressupostos, ainda que esteja dependente de reconhecimento declarativo [emitido posteriormente à data do pedido] pela administração fiscal»*.

Resulta das disposições citadas que em face do carácter automático do benefício em causa, o respetivo nascimento deve reportar-se sempre ao momento da verificação histórica dos respetivos pressupostos legais.

Nos termos da Ficha Doutrinária, aliás invocada pela Requerida e proferida no processo 2016001201 - IVE n.º 10868, com despacho concordante de 2016-11-30, da Diretora-Geral da Autoridade Tributária e Aduaneira, *«a isenção constante do artigo 7.º do CIMT, visando a atividade de compra e venda de imóveis, está dependente da observância de determinados requisitos, a saber:*

- a) Que a aquisição do imóvel tenha como finalidade ou destino, a sua revenda;*
- b) Que a revenda se concretize no prazo de 3 anos, contado da data da aquisição;*
- c) Que antes da aquisição tenha sido apresentada a declaração prevista nos artigos 112.º do CIRS e 117.º do CIRC;*
- d) Que na revenda a efetuar, a entidade adquirente não destine o imóvel a revenda;*
- e) Que não seja dado destino diferente.»*

Ademais, continua a referida Ficha doutrinária, *«quanto ao modo como opera a isenção, esta processa-se por uma de duas vias:*

1. Se no momento da aquisição se verificarem todos os requisitos elencados, e no ano anterior a "atividade de comprador de prédios para revenda", tenha sido exercida normal e com carácter de habitualidade, há lugar à emissão de um documento único de cobrança de valor zero, evidenciando que não houve lugar a liquidação por se contemplar já o benefício de isenção, situação que se verificou na situação em apreço

2. Por aplicação, nas demais situações, da regra geral constante da parte inicial do n.º 2, que determina que a liquidação e pagamento se processem nos termos gerais, funcionando o benefício (caso se verifiquem os outros requisitos) em momento posterior, aquando da revenda, sendo anulado o imposto mediante pedido a apresentar pelo interessado, nos termos e moldes constantes do n.º 4, do artigo 7.º do CIMT.»

No caso concreto, sucedeu o seguinte:

- A Requerente, no decurso de 2019, adquiriu vários imóveis, conforme se demonstra por meio do respetivo instrumento jurídico aquisitivo (cf. Doc.s n.ºs 4 a 57, juntos com o ppa).
- No âmbito da aquisição dos bens imóveis em apreço, foram promovidas as liquidações do respetivo IMT, tendo a Requerente procedido ao pagamento de imposto no montante total de € 77.546,10.
- A Requerente procedeu ao pagamento das referidas liquidações.
- A 07-03-2019, via Portal das Finanças, e de acordo com a informação constante no Cadastro, o Sujeito Passivo procedeu à alteração de atividade, adicionando à sua atividade o CAE 68100 - Compra e Venda de Bens Imobiliários.
- Através dos documentos anexos ao requerimento, verifica-se que a revenda dos prédios em questão foi realizada dentro do prazo estipulado legalmente para as STC, não declarando as entidades adquirentes que o destino dos imóveis é a revenda.
- Desta forma, parece que se encontrariam reunidos os pressupostos para que a Requerente beneficiasse da isenção prevista no art.º 7.º do CIMT.
- Só a partir de 29-08-2019 é que passou a ser permitido às STC a aquisição e venda de imóveis, com a entrada em vigor do n.º 6 do DL n.º 453/99, de 5 de novembro, introduzido pelo artigo 3.º da Lei n.º 69/2019, de 28 de agosto, conforme suprarreferido.

Sendo assim, temos de dar razão à Requerida quando alega que «analisadas as aquisições dos prédios urbanos e rústicos, para os quais a Requerente pretende que lhe seja reconhecida a isenção do art.º 7.º do CIMT, constata-se que os mesmos foram adquiridos, alguns sobre a forma de dação em pagamento, outros por escritura pública de compra/venda, em data anterior a 29-

08-2019» e que as referidas aquisições de imóveis realizadas antes de 29-08- 2019 nunca poderiam beneficiar da isenção prevista no artigo 7.º do CIMT, em virtude de serem operações legalmente vedadas às STC até àquela data.

Na verdade, e tendo em conta o carácter automático do benefício fiscal em causa, só com a redação do n.º 6 do art.º 45.º do mesmo Decreto Lei 453/99, de 5 de novembro, sob o título “Transmissões de créditos” é que «*As sociedades de titularização de créditos podem ainda adquirir e deter imóveis (...)*» - faculdade esta que se relaciona intrinsecamente com o regime do artigo 12.º do EBF, que dispõe que o «*direito aos benefícios fiscais deve reportar-se à data da verificação dos respetivos pressupostos (...)*» – pressupostos estes que no caso em apreciação remetem para uma autorização legal que não existia (nem podia pré-existir) antes da entrada em vigor da Lei n.º 69/2019, de 28 de agosto (29-8-2019).

Argumente-se ainda que mesmo analisada a questão na ótica da retroatividade e das legítimas expectativas, o princípio da não retroatividade da lei fiscal também é aplicável em sede de benefícios fiscais. Ora, tendo em conta a definição de benefício fiscal constante do artigo 2.º, n.º 1, do EBF e a sua caracterização como facto impeditivo da constituição da obrigação de imposto, o momento relevante para a verificação dos respetivos pressupostos e consequente nascimento do direito ao benefício fiscal em sede de IMT, será o momento da ocorrência do facto tributário, ou seja, da transmissão, a menos que se esteja perante uma isenção condicional, dependente da verificação de um facto ou situação acessória, sem a qual a isenção não devesse começar. E no caso concreto o facto impeditivo só existe com a permissão dada às STC para aquisição e detenção de imóveis no pós- Lei n.º 69/2019, de 28 de agosto.

Por tudo isto, é nosso entendimento que não assiste, à Requerente, o direito à isenção do artigo 7.º do Código do IMT e, consequentemente, ao reembolso do IMT pago na aquisição dos referidos bens imóveis, ainda que à data em que se verificaram os factos tributários geradores de imposto, a Requerente se encontrasse coletada para o exercício da atividade económica de compra e venda de bens imobiliários, à qual corresponde o Código de Atividade Económica (“CAE”) secundário 68100-R3. Estava coletada de facto, mas não estava autorizada –

quebrando assim o pressuposto exigido para o cumprimento do benefício fiscal, em total alinhamento com o disposto no artigo 12.º do EBF.

C. DECISÃO

Nestes termos, decide o Tribunal Arbitral Coletivo:

- a) Julgar totalmente improcedente o pedido de pronúncia arbitral;
- b) Julgar totalmente improcedente o pedido de condenação da AT ao pagamento de juro indemnizatórios ao Requerente, com as legais consequências.

D. Valor do processo

Fixa-se o valor do processo em **€ 77.546,10**, nos termos do artigo 97.º-A, n.º 1, a), do Código de Procedimento e de Processo Tributário, aplicável por força das alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 29.º do RJAT e do n.º 3 do artigo 3.º do Regulamento de Custas nos Processos de Arbitragem Tributária.

E. Custas

Fixa-se o valor da taxa de arbitragem em **€ 2.448,00**, nos termos da Tabela I do Regulamento das Custas dos Processos de Arbitragem Tributária, a pagar pela Requerente, uma vez que o pedido foi julgado totalmente improcedente, nos termos dos artigos 12.º, n.º 2, e 22.º, n.º 4, ambos do RJAT.

Registe-se e notifique-se.

Lisboa, 26 de abril de 2022

O Árbitro - Presidente,

(Guilherme W. d'Oliveira Martins)

O Árbitro-Vogal,

(Mariana Vargas)

O Árbitro-Vogal,

(Carla Rocha da Cruz)