

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: EBF
- Artigo: 71.º
- Assunto: Aplicabilidade do benefício fiscal previsto no artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) – Tributação de mais-valias imobiliárias
- Processo: 2076/2019, sancionado por despacho da Subdiretora-Geral do IR, de 26-07-2019
- Conteúdo: O proprietário de um imóvel situado em área de reabilitação urbana, onde foram efetuadas grandes obras de reabilitação, e que pretende a alienar, solicita esclarecimento sobre se a mais-valia que vier a obter irá, ou não, ser tributada à taxa autónoma de 5%, de acordo com o estabelecido no artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), sem prejuízo de opção pelo englobamento.
1. Nos termos do no n.º 5 do artigo 71.º do EBF, na redação atualmente em vigor, as mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em área de reabilitação urbana, são tributadas à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento.
 2. Estabelece o n.º 24 do mesmo artigo que a comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da câmara municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, incumbindo-lhe certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação, sem prejuízo do disposto na subalínea ii) da alínea a) do número anterior.
 3. Na situação em apreço, e embora o departamento competente da Câmara Municipal tenha atestado o melhoramento do estado do imóvel, mais concretamente uma subida de pelo menos 2 níveis acima do existente antes das obras, certo é que o dito departamento não concedeu as certificações solicitadas por as obras não se encontrarem regularizadas.
 4. Mantendo-se tal situação inalterada, e uma vez que não se poderá

considerar a fração, relativamente à qual a questão é colocada, como reabilitada, mas apenas como melhorada, não poderá o requerente usufruir do benefício consignado no artigo 71.º, número 5, do EBF.