

## FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Estatuto dos Benefícios Fiscais

Artigo/Verba: Art.71º - Incentivos à reabilitação urbana e ao arrendamento habitacional a custos acessíveis

Assunto: Rendimentos Prediais e eventual mais valia - taxa relativa a imóveis reabilitados.

Processo: 28153, com despacho de 2026-09-25, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação

Conteúdo: O requerente solicita a emissão de informação vinculativa referindo que a Câmara Municipal de XXXX certificou que a sua fração, situada na Rua XXXX, em XXXX com o artigo matricial U-xxxx Fração XX da freguesia de XXXX, localizada em área de reabilitação urbana, foi objeto de reabilitação, com início a XX de junho de 2022 e concluída a XX de fevereiro de 2023.

Mais refere que no despacho municipal consta que os incentivos fiscais dos n.ºs 5 e 7 do artigo 71º EBF só são aplicáveis às alienações ou arrendamentos de imóveis reabilitados que ocorram em data anterior a 07 de outubro de 2023, data da entrada em vigor da Lei n.º 56/2023, de 06.10, que revogou estes incentivos fiscais.

Considera o requerente que o entendimento da Câmara Municipal de XXXX está incorreto, considerando-o abusivo, dado que aquele organismo não tem competência para se pronunciar acerca deste tipo de temática, competindo à Autoridade tributária a respetiva pronúncia.

É seu entendimento que a Lei n.º 56/2023, de 06.10, revogou os incentivos fiscais para os imóveis recuperados a partir de 7/10/2023, considerando que, para os imóveis recuperados anteriormente a essa data, devem manter-se os benefícios fiscais que existiam no momento da conclusão da reabilitação, caso contrário, estaríamos a aplicar normas com efeitos retroativos, que iriam frustrar as legítimas expectativas de quem reabilitou imóveis com base em determinadas premissas.

Nesse sentido, solicita informação vinculativa com vista a conhecer se os rendimentos prediais (ou eventuais incrementos patrimoniais de mais-valias decorrentes da alienação deste imóvel) a auferir no futuro, desde que cumpridos os restantes requisitos legais, serão tributados à taxa reduzida de 5%, dado ter cumprido com a data legal estabelecida para a recuperação/reabilitação.

Junta ao pedido um documento emitido pela Câmara Municipal de XXXX, relativa a Pedidos de isenção de IMI e de IMT, ao abrigo das al. a) e b) do n.º 2 do artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) e certificação da natureza da obra para efeitos, em sede de IRS, de dedução a coleta, até ao limite de €500, de 30 % dos encargos suportados com a reabilitação, e de tributação de mais-valias e de rendimentos prediais a taxa de 5%, ao abrigo dos n.ºs 4, 5 e 7 do artigo 71.º do EBF.

### INFORMAÇÃO

1. A questão central do pedido prende-se em conhecer se as normas dos n.ºs 5 e 7 do art.º 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, atualmente revogadas, são aplicáveis ao caso concreto, assente na factualidade de ter adquirido o imóvel urbano já identificado,

ter iniciado a obra de reabilitação urbana no ano de 2022, e ter concluído a mesma em fevereiro de 2023.

Vejamos:

2. O artigo 71.º do EBF foi aditado pela Lei n.º 64.º-A/2008, de 31/12, que aprovou o Orçamento do Estado para 2009, introduzindo um conjunto de incentivos à reabilitação urbana, entre os quais as normas dos n.ºs 5 e 6 que estabeleciam que:

"5 - As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa autónoma de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em área de reabilitação urbana, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação.

6 - Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributados à taxa de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de:

a) Imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;

b) Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação";

3. A aplicação dessas taxas autónomas estava dependente do cumprimento de outros requisitos previstos no mesmo artigo, designadamente nos n.ºs 20 a 25.

4. À data da sua revogação pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro (que entrou em vigor a 07.07.2023), os n.ºs 5 e 7 (anterior n.º 6, renumerado pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro) do artigo 71.º do EBF previam que:

"5 - 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", redação introduzida pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro;

7 - Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de: (Renumerado pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro; anterior n.º 6.)

a) Imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;

b) Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação."

5. A revogação dos n.ºs 5 e 7 do artigo 71.º do EBF (bem como do n.º 21) não foi acompanhada de qualquer norma transitória, importando assim decidir sobre a aplicação da lei no tempo.

6. Nesses termos, estabelece o n.º 1 do art.º 11º do EBF que: "1 - As normas que alterem benefícios fiscais convencionais, condicionados ou temporários, não são aplicáveis aos contribuintes que já aproveitem do direito ao benefício fiscal respetivo, em tudo que os prejudique, salvo quando a lei dispuser em contrário."

7. Parece seguro poder afirmar-se que os sujeitos passivos que preencham as condições para beneficiar do artigo 71.º do EBF, na redação em vigor até 06.10.2023, após essa data, não têm qualquer legítima expectativa que importe assegurar.

8. Contudo, relativamente aos sujeitos passivos que, até àquela data, viessem a

beneficiar de incentivos revogados por aquela lei, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 11.º do EBF, os mesmos não poderão ser prejudicados.

9. Assim, o incentivo fiscal do anterior n.º 5 do artigo 71.º do EBF deve continuar a aplicar-se aos contribuintes que, tendo concluído a reabilitação do imóvel urbano, desde que iniciada entre 02.01.2008 e 06.10.2023, eram proprietários do mesmo em 7 de outubro de 2023 e o venham a alienar.

10. Da mesma forma, o incentivo fiscal do anterior n.º 7 do artigo 71.º do EBF, deve continuar a aplicar-se ao contribuinte que, sendo em 6 de outubro de 2023 proprietário do imóvel urbano, cuja reabilitação foi iniciada entre 2 de janeiro de 2008 e 6 de outubro de 2023, arrende o mesmo, reunidos que estejam os restantes condicionalismos legais.

11. Nestes termos se conclui que, desde que se encontrem reunidas todas as condições constantes do artigo 71.º do EBF, na redação em vigor à data de 06.10.2023, os ganhos decorrentes da alienação do imóvel e os rendimentos prediais auferidos pelo requerente, mesmo após essa data, beneficiam do incentivo e, como tal, encontram-se sujeitos a tributação à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento.