AT autoridade tributária e aduaneira

INFORMAÇÃO VINCULATIVA

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF)

Artigo: Art.º 45, n.º 2

Assunto: Isenção de IMT na sequência de aquisição de imóvel destinado a reabilitação urbanística

Processo: 2016001277 - IVE n.º 10910, com despacho concordante de 01.09.2016, da Diretora-Geral da Autoridade Tributária e Aduaneira

Conteúdo: Nos termos do artigo 68.º da Lei Geral Tributária foi apresentado um pedido de informação vinculativa relativamente ao prazo aplicável para o início das obras de reabilitação, constante do artigo 45.º do EBF, para efeitos de poder vir a beneficiar da isenção de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), na sequência da aquisição do prédio localizado no concelho de XXX, para o qual se encontra em fase de aprovação, um projeto de licenciamento para a reabilitação do imóvel.

I – FACTOS APRESENTADOS

a) Em 2014-MM-DD, adquiriu um imóvel no concelho de XXX, em estado devoluto;
b) O projeto de licenciamento para a reabilitação do imóvel encontra-se em fase de aprovação junto da Câmara Municipal respetiva;
c) À data da celebração da escritura, o art.º 45.º do EBF estabelecia o prazo de 2 anos, a contar da data da aquisição, para o início/emissão da licença camarária (caso se trate da isenção do IMT e IMI, respetivamente);
d) A Lei n.º 82-D/2014, de 31/12, alterou o prazo passando de 2 para 3 anos.

Tendo por base estes factos, pretende a requerente informação vinculativa sobre o prazo que lhe é aplicado para o início das obras de reabilitação do imóvel, ou seja, se o prazo que constava da norma à data da aquisição, ou, se poderá beneficiar do novo prazo de três anos entretanto alterado pela Lei n.º 82-D/2014, de 31/12.

II – ANÁLISE

Considerando o enquadramento do pedido, pretende a requerente saber os efeitos da aplicação da lei no tempo, por força da alteração do prazo de dois para três anos para o início das obras, constante do n.º 2 do art.º 45.º do EBF, para que um adquirente de um imóvel destinado a reabilitação urbana possa beneficiar de isenção de IMT.

O art.º 45.º do EBF, inserido no capítulo VII, da Parte II, do EBF, respeita a benefícios fiscais aplicáveis a prédios urbanos objeto de reabilitação, delimitando, no n.º 2, a isenção de IMT ao prever que *"ficam isentas de imposto municipal sobre as transmissões onerosos de imóveis as aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística, desde que, no prazo de três anos a contar da data da aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras"*. (sublinhado nosso).

A isenção de IMT encontra-se condicionada à verificação dos seguintes pressupostos: por um lado, à reabilitação urbana nos termos em que a mesma se encontra definida no n.º 3 do mesmo artigo, que inclui a certificação urbanística e a certificação energética; por outro, ao início das obras de reabilitação no prazo de três anos a contar da data da aquisição, a levar a cabo pelo sujeito passivo.

A reabilitação urbana, é legalmente entendida como *"o processo de transformação do solo urbanizado, compreendendo a execução de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, tal como definidos no regime jurídico da urbanização e edificação, com o objetivo de melhorar as condições de uso, conservando o seu caráter fundamental, bem como o conjunto de operações urbanísticas e de loteamento e de obras de urbanização, que visem a recuperação de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, sendo tal reabilitação certificada pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana ou pela câmara municipal, consoante o caso, e desde que, em qualquer caso, seja atribuída a esse prédio, quando exigível, uma classificação energética igual ou superior a A ou quando, na sequência dessa reabilitação, lhe seja atribuída classe energética igual ou superior à anteriormente certificada, em pelo menos dois níveis, nos termos do decreto-lei n.º 118/2013, de 20/08, com exceção dos casos em que tais prédios se encontrem dispensados de um ou mais requisitos de eficiência energética, nomeadamente nos termos do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 08/04 "* (cf. n.º 3 do art.º 45.º do EBF, na redação que lhe foi dada pela lei 82-D/2014 de 31/12).

De acordo com este normativo, a referida reabilitação poderá ser prosseguida por dois meios: a realização de obras, sejam de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, e que tenham por fim melhorar as condições de uso dos prédios urbanos construídos, conservando o seu caráter fundamental; bem como ainda a realização de operações urbanísticas e de loteamento quando acompanhadas de obras de urbanização, que visem a recuperação de zonas históricas ou de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística.

A ação de reabilitação referida, deve ser iniciada, pelo sujeito passivo, no prazo de três anos a contar da data da aquisição, finda a qual, é certificada a reabilitação do imóvel, pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana ou pela câmara municipal.

Portanto, tratando-se de uma isenção cujo pressuposto essencial - as obras de reabilitação - só pode verificar-se a posteriori, a lei prevê que o IMT seja normalmente liquidado e pago, e só em momento ulterior, quando se verificarem reunidos todos os pressupostos da isenção, esta seja reconhecida e o imposto reembolsado ao sujeito passivo.

O benefício ficará dependente do reconhecimento da câmara municipal da situação do prédio, a quem cabe, após a conclusão das obras e emissão da certificação urbanística e da certificação energética, comunicar tal facto ao serviço de finanças da mesma área, no prazo de 30 dias.

Efetuado este reconhecimento nos termos ali estabelecidos, e promovida a sua comunicação ao serviço de finanças, a este serviço competirá promover a

anulação da liquidação que tenha sido efetuada e subsequente restituição, nos termos do disposto no n.º 6 do mesmo artigo.

Não obstante, e após a exposição do regime legal em vigor, importará pois atentar na questão concretamente colocada, que perpassa pela determinação dos efeitos da aplicação da lei no tempo, nomeadamente, no que concerne aos prazos estabelecidos para que o adquirente do imóvel a reabilitar, inicie as respetivas obras.

Ou seja, a lei n.º 82-D/2014, de 31/12, procedeu à reforma da tributação ambiental, alterando diversas normas de distintos diplomas fiscais, entre as quais se encontra o n.º 2 do art.º 45.º do EBF, nomeadamente, quanto ao prazo que o contribuinte adquirente dispõe para o início das obras de reabilitação.

Tal como a requerente refere no pedido, na data da celebração da escritura pública, em 2014-MM-DD, o n.º 2 do art.º 45.º do EBF determinava que as obras de reabilitação deveriam ser iniciadas no prazo de dois anos, redação que se manteve até 31 de dezembro de 2014.

Com a entrada em vigor das alterações produzidas pela Lei n.º 82-D/2014, de 31/12, o prazo aqui em causa foi aumentado para três anos. Porém, determina o art.º 55.º do mesmo diploma, sob a epígrafe *Entrada em vigor e produção de efeitos*, no seu n.º 2, que *"A presente lei aplica-se aos períodos de tributação que se iniciem, ou aos factos tributários que ocorram, em ou após 1 de janeiro de 2015."*.

Nessa medida, considerando que o facto tributário subjacente ao presente pedido de informação vinculativa, e que se consubstancia na aquisição a título oneroso do direito de propriedade sobre bem imóvel situado em Portugal (cf. n.º 1 do art.º 2.º do Código do IMT), ocorreu antes de 1 de janeiro de 2015, não se lhe aplica o prazo de três anos para efeitos de início da contagem do prazo das obras de reabilitação.

III – CONCLUSÃO

Como tal, conclui-se que o prazo que a requerente dispõe para iniciar as obras de reabilitação é de dois anos, nos termos da redação anterior do n.º 2 do art.º 45.º, vigente à data do facto tributário gerador do nascimento da obrigação tributária, porquanto o prazo de três anos se aplica, nos termos do n.º 2 do art.º 55.º da Lei n.º 82-D/2014, de 31/12 apenas aos factos tributários que ocorram em ou após 2015-01-01.