

## FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF)

Artigo: 71.º, n.º 8

Assunto: Caducidade da isenção de IMT

Processo: 2019001337 - IVE n.º 16314, com despacho concordante de 2019-10-22, da Diretora-Geral da Autoridade Tributária e Aduaneira

Conteúdo: I – INTRODUÇÃO

Através do presente pedido de informação vinculativa, o sujeito passivo pretende saber se ocorrerá a caducidade da isenção do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), de que beneficiou ao abrigo do disposto no n.º 8 do art.º 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), ao proceder à venda da fração autónoma designada pela letra X do prédio inscrito sob o artigo X, na matriz predial urbana da freguesia de X, no concelho de X (adquirido por escritura pública de compra e venda celebrada em 2017-07-13).

II – APRECIACÃO

O art.º 71.º do EBF foi aditado pela Lei n.º 64-A/2008, de 31-12, que aprovou o Orçamento de Estado para 2009, sob a epígrafe *Incentivos à reabilitação urbana* e, além de incentivos no âmbito dos impostos sobre o rendimento, consagrava também incentivos no âmbito dos impostos sobre o património, nomeadamente em sede de IMI e IMT.

Relativamente ao IMT, o n.º 8 do art.º 71.º do EBF, estatuiu que *“São isentas do IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na «área de reabilitação urbana»”*.

No entanto, este n.º 8 foi revogado pela Lei n.º 114/2017, de 29-12, que aprovou o Orçamento de Estado para 2018.

O regime presente no n.º 8 do art.º 71.º do EBF, aplicava-se aos imóveis que tivessem sido objeto de reabilitação urbana, num período de tempo limitado e em condições definidas, sendo elas: *i)* que tivessem sido executadas ações materiais de reabilitação urbana (condição material); *ii)* que essas ações incidissem sobre determinado tipo de prédio (condição objetiva); *iii)* que essas ações se tivessem iniciado e concluído num determinado período temporal (condição temporal); *iv)* dependiam ainda de um conjunto de deliberações dos órgãos dos municípios (condição procedimental).

No n.º 23 do art.º 71.º do EBF, o legislador veio tipificar os conceitos de *ação de reabilitação, área de reabilitação urbana e estado de conservação*.

Assim, por referência ao n.º 8 do presente artigo, entende-se por *área de reabilitação urbana, “a área territorialmente delimitada, compreendendo espaços urbanos caracterizados pela insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanísticas, dos equipamentos sociais, das áreas livres e espaços verdes, podendo abranger designadamente áreas e centros históricos, zonas de proteção de imóveis*

*classificados ou em vias de classificação, nos termos da Lei de Bases do Património Cultural, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas”.*

Acresce que, o presente procedimento dependia ainda da atividade decisória dos municípios, cabendo à assembleia municipal a delimitação das áreas de reabilitação urbana, sob proposta da câmara municipal, obtido parecer do IHRU, I.P.. A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação era 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-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação (cf. n.ºs 24 e 25).

E, a deliberação municipal que reconhecia o direito aos benefícios fiscais relativamente aos prédios que tivessem sido objeto de reabilitação, enquanto último ato de um procedimento que se estendia no tempo, deveria ser comunicada à administração fiscal, para que a mesma fosse aplicada.

Pois bem, conforme constava expressamente no n.º 8 do art.º 71.º do EBF, esta isenção seria **aplicável na primeira transmissão do prédio depois da ação de reabilitação.**

Quer isto dizer que, a isenção prevista no n.º 8 do art.º 71.º do EBF destinava-se à aquisição de imóvel que tivesse sido objeto de reabilitação e operava na primeira transmissão após essa reabilitação. Ou seja, na aquisição pós-reabilitação com destino exclusivo a habitação própria e permanente.

O legislador optou, assim, por exigir uma dupla condição: por um lado, como condição material – a reabilitação, e, por outro, enquanto elemento finalístico – o destino do imóvel a habitação própria e permanente do primeiro adquirente do prédio pós-reabilitação.

Daqui se depreende que, tendo o requerente reunido os requisitos legais do n.º 8 do art.º 71.º do EBF (entretanto revogado), esteve em condições de beneficiar da isenção de IMT na aquisição da fração autónoma designada pela letra X do prédio inscrito sob o artigo X, na matriz predial urbana da freguesia de X, no concelho de X.

E, não prevendo a legislação nenhuma cláusula de caducidade específica desta isenção, não é pelo facto de o requerente vender a referida fração autónoma, que perderá a isenção de IMT de que beneficiou na aquisição.

### III – CONCLUSÃO

Face ao exposto, verifica-se que o benefício previsto no n.º 8 do art.º 71.º do EBF, entretanto revogado pela Lei 114/2017, de 29/12, relacionava-se com imóveis objeto de reabilitação urbanística, **respeitando ao facto aquisitivo do direito de propriedade de imóveis objeto de prévia ação de reabilitação urbanística, na primeira transmissão após essa ação, e destinando-se o prédio a habitação própria e permanente do adquirente.**

Tendo o requerente reunido os requisitos legais que lhe permitiram beneficiar

da isenção de IMT prevista no n.º 8 do art.º 71.º do EBF, na aquisição da fração autónoma designada pela letra X do prédio inscrito sob o artigo X, na matriz predial urbana da freguesia de X, no concelho de X, **não é pelo facto de proceder à venda desta, que ocorrerá a caducidade desta isenção.**