

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Estatuto dos Benefícios Fiscais
- Artigo/Verba: Art.71º - Incentivos à reabilitação urbana e ao arrendamento habitacional a custos acessíveis
- Assunto: TRANSMISSÃO DE IMÓVEL OBJETO DE AÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU)
- Processo: 26192, com despacho de 2024-05-13, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação
- Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa sobre a transmissão de imóvel objeto de renovação e situado em área de reabilitação urbana, questionando especificamente se o benefício previsto no nº5 do artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), ainda lhe é aplicável, bem como o enquadramento em termos de tributação (fórmula de cálculo em termos de mais valia), quer para o cenário de benefício fiscal, quer em termos do regime de exclusão de tributação previsto no nº5 do artigo 10º do Código do IRS.
- Para isso, esclarece que:
- Vendeu o imóvel em 2023;
 - Tendo renovado o imóvel agora vendido, foi-lhe concedido, através do ARU, o benefício fiscal previsto no nº5 do artigo 71º do EBF;
 - Se deslocou ao Serviço de Finanças e que foi informado que, embora o benefício previsto no nº5 do artigo 71º do EBF tenha sido descontinuado, o facto de lhe ter sido atribuído antes dessa descontinuação não lhe retira o direito ao mesmo;
 - Mais solicitou semelhante informação via e-balcão e foi-lhe confirmado que o mesmo ainda era válido durante ano de 2023;
 - Pede, assim, validação desse facto;
 - E confirmando-se o direito ao benefício fiscal, solicita informação acerca da fórmula de cálculo das mais valias, quer para esse regime específico, quer para o regime de exclusão previsto no nº5 do artigo 10º do Código do IRS, pois alega que o imóvel era sua habitação própria e permanente (HPP), e que, conforme lhe foi dito no Serviço de Finanças, ou usufrui de um, ou de outro, pelo que necessita desses dados para poder decidir;
 - Mais informa que teve vários gastos com a renovação do imóvel (projetos, obras, licenças, certificados), e que teve, também, de contrair crédito à habitação, crédito esse saldado na data da escritura.

FACTOS

Por recurso ao sistema informático da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) verifica-se a aquisição da titularidade, por parte do requerente, do artigo urbano xxxx, da Freguesia, titularidade essa iniciada em 2016/10/..., por doação participada no Processo de Imposto de Selo, na qual foi considerado, em termos de transmissão, o valor patrimonial tributário (VPT) de 1x.xxx,xx.

Mais se verifica que o artigo xxxx deu origem ao artigo zzzz, da mesma freguesia e concelho, com base na entrega da Modelo 1 de IMI, de 2023/03/..., cuja razão da entrega foi Prédio Melhorado/Modificado/Reconstruído e Avaliado no âmbito do IMI, tendo-lhe sido atribuído o VPT de 7x.xxx,xx.

Da consulta à modelo 11 constata-se a transmissão onerosa do imóvel para terceiro, em

2023/03/..., pelo valor de 2xx.xxx,00.

Por último, a consulta ao cadastro permite concluir pela alteração do domicílio fiscal do requerente para a morada do imóvel em 2020/06/..., perdurando essa mesma morada até à data de 2024/04/...

INFORMAÇÃO

No presente caso temos um contribuinte que pretende ser esclarecido quanto ao montante da tributação a que será sujeito, isto considerando que, segundo alega, reúne as condições para poder usufruir do benefício previsto no nº5 do artigo 71º do EBF, e, em paralelo, pode vir a reunir as condições de exclusão de tributação previstas no nº5 do artigo 10º do Código do IRS, pois ainda se encontra em prazo para reinvestir parte, ou a totalidade do valor de realização, em imóvel destinado à sua habitação própria e permanente.

O requerente pretende também ver confirmado o seu direito à fruição do benefício previsto no nº5 do artigo 71º do EBF (entretanto revogado).

Esta análise requer uma explicação do benefício previsto no nº5 do artigo 71º do EBF, e respetivo mecanismo de tributação. Requer, logo a seguir, a análise da aplicação da lei tributária no tempo (artigo 12º da Lei Geral Tributária), pois que o benefício em causa já foi revogado. Finalmente, importará olhar para o regime geral de mais valias, previsto no Código do IRS, em especial o seu regime de exclusão de tributação presente no nº5 do artigo 10º.

1. O artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, que tinha como título "Incentivos à reabilitação urbana e ao arrendamento habitacional a custos acessíveis", previa, no seu nº5:

"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 intervenção urbana, são tributadas à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção de englobamento";

2. Mais enunciam, os seus números 23 e 24, os pressupostos de verificação e certificação das ditas ações de reabilitação, estabelecendo o nº23, na sua alínea a), os requisitos de facto, e o nº24 os mecanismos de certificação. Destes importa reter que, de acordo com o nº24, compete ao município da área do prédio - ou a entidade legalmente equiparada -, a certificação do cumprimento dos requisitos previstos no número imediatamente anterior;

3. Ora, quando o requerente diz que, através do ARU (acrónimo de Áreas de Reabilitação Urbana), foi-lhe concedido um benefício fiscal, remetendo em concreto para o nº5 do artigo 71º do EBF, presume-se que o requerente tem consigo toda a documentação necessária à comprovação dos pressupostos para a obtenção desse mesmo benefício, já que a mesma não foi apresentada em conjunto com o pedido de informação vinculativa;

4. Isso porque, para que esse benefício possa operar, o contribuinte terá de preencher, no anexo G da declaração modelo 3 de IRS, o quadro 4A, identificando nesse quadro a linha do quadro 4 relativa à transmissão de imóvel passível de aí ser mencionada, estando aí expressa a exigência de comprovação emitida por entidade competente;

5. A tributação, nesse caso, consistirá na aplicação da taxa autónoma de 5% às mais-valias decorrentes da transmissão, cujo valor será determinado nos termos gerais

previstos no Código do IRS, em concreto, e atento o disposto na alínea a) do nº4 do artigo 10º, o valor de realização menos o valor de aquisição, ressalvando que, ao valor de aquisição, alvo da correção monetária prevista no artigo 50º, poderão ser adicionadas as despesas e os encargos previstos no artigo 51º;

6. De referir que, tratando-se de uma aquisição a título gratuito, considera-se valor de aquisição, nos termos do artigo 45.º do Código do IRS, o valor que tenha sido considerado para efeitos de liquidação de imposto de selo ou o valor que serviria de base à liquidação desse imposto, caso fosse devido (verificar, também, alínea a) do n.º 3 dessa disposição).

7. Por outro lado, a opção pelo englobamento permite, caso o sujeito passivo assim o entenda, a tributação dessas mais-valias dentro do regime geral, nomeadamente beneficiando da tributação de apenas 50% das mais-valias realizadas, conforme a alínea b) do nº2 do artigo 43º, bem como do englobamento de rendimentos e aplicação das taxas gerais e progressivas do artigo 68º do Código do IRS, e das deduções à coleta previstas no artigo 78º - todos artigos do Código do IRS;

8. Importa esclarecer que, relativamente à fruição do benefício, pelo facto de se tratar de uma taxa de tributação autónoma em sede de IRS, o valor resultante da aplicação dessa taxa é colocado à margem do carácter pessoal do imposto, não beneficiando por isso das deduções previstas no artigo 78º;

9. Todavia, o nº5 do artigo 71º foi revogado pela lei nº56/2023, de 06/10, cuja vigência começou no dia seguinte ao da sua publicação em Diário da República, precisamente, a partir de 07 de outubro de 2023;

10. No entanto, se verificarmos o conteúdo do artigo 12º da Lei Geral Tributária, cuja epígrafe é "Aplicação da lei tributária no tempo", bem como o artigo 11.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, somos levados a concluir que a revogação não se aplica a factos tributários anteriores à sua entrada em vigor;

11. Dessa forma, tendo em conta os factos já determinados e elencados no início desta informação, poderá o requerente invocar o direito ao benefício previsto no nº5 do artigo 71º do EBF, pois esses mesmos factos encontram-se balizados temporalmente dentro da vigência da norma;

12. No que concerne ao previsto no nº5 do artigo 10º do Código do IRS, na redação aplicável à data da transmissão, estabeleceu o legislador a possibilidade de não tributação, ou tributação parcial, das mais-valias resultantes da venda de imóvel destinado à habitação própria e permanente do sujeito passivo e seu agregado familiar, desde que, respetivamente, a totalidade, ou parte, do valor de realização, deduzido da amortização do empréstimo contraído para a aquisição do imóvel vendido, seja reinvestido na compra de outro imóvel, terreno para construção de imóvel ou construção de imóvel, ou obras de ampliação de outro imóvel, tendo de, em todas as situações, o imóvel em causa, ou daí resultante, ser obrigatoriamente destinado à habitação própria e permanente do sujeito passivo e respetivo agregado familiar;

13. Significa isso que, no caso em concreto, poderá o requerente não ser tributado, caso decida investir a totalidade do valor de realização nos termos e com os pressupostos antes enunciados;

14. Nesse caso, o reinvestimento terá de ser efetuado dentro do prazo de trinta e seis (36) meses após a data de realização, ou seja, a partir de 2023/03/29, tendo o requerente de declarar essa intenção na declaração de rendimentos respeitante ao ano

da alienação (2023).

CONCLUSÃO

A fruição do benefício fiscal antes previsto no nº5 do artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais consiste na tributação autónoma, à taxa de 5%, do valor de mais-valias calculado nos termos gerais do Código do IRS (conforme ponto 5 e 6 da informação), e o imposto daí resultante não beneficia das deduções previstas no artigo 78º do Código do IRS.

No caso em concreto, o direito ao benefício fiscal anteriormente indicado pode ser invocado pelo requerente.

Paralelamente, a exclusão de tributação prevista no nº5 do artigo 10º do Código do IRS, permite uma exclusão, total, ou parcial, da respetiva tributação, desde que cumpridos os pressupostos das respetivas alíneas (conforme pontos 12, 13 e 14 da informação), sendo que no caso de uma tributação parcial, em virtude do reinvestimento parcial do valor de realização, o valor correspondente à mais-valia passível de tributação é englobado com os restantes rendimentos, com a posterior aplicação das taxas previstas no artigo 68º e a dedução dos montantes previstos no artigo 78º, ambos os artigos do Código do IRS.