

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Estatuto dos Benefícios Fiscais

Artigo/Verba: Art.71º-A - Incentivos ao arrendamento habitacional a custos acessíveis e à venda de imóveis ao Estado

Assunto: Venda de imóvel afeto a Serviços a um Município
Requisitos legais previstos no n.º 7 do artigo 71.º-A do EBF

Processo: 27441, com despacho de 2025-07-28, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação

Conteúdo: A questão em apreço consiste em saber se uma sociedade que vendeu um imóvel a um Município reúne as condições para a isenção de IRC na venda desse imóvel.

1. Na escritura de compra e venda celebrada consta que uma sociedade vendeu a um Município um imóvel composto por quatro pisos afetos a "Serviços", mais concretamente que tem como destino "um templo religioso".

2. O Município pretende afetar o imóvel "à finalidade de Alojamento Urgente e Temporário", no âmbito do programa de recuperação e resiliência, com o objetivo de criar respostas de habitação temporária, de emergência ou de transição para grupos populacionais mais vulneráveis.

3. O artigo 71.º-A do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), relativo a incentivos ao arrendamento habitacional a custos acessíveis e à venda de imóveis ao Estado, aditado pelo artigo 29.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, estabelece, no n.º 7, que:

"7 - Ficam isentos de tributação em IRS e IRC os ganhos provenientes da alienação onerosa, ao Estado, às Regiões Autónomas, às entidades públicas empresariais na área da habitação ou às autarquias locais, de imóveis para habitação, com exceção:

a) Dos ganhos realizados por residentes com domicílio fiscal em país, território ou região sujeito a um regime fiscal mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças;

b) Dos ganhos decorrentes de alienações onerosas através do exercício de direito de preferência."

4. Resulta, assim, daquela disposição legal, que, para que fique isento de tributação, em sede de IRC, o rendimento resultante da alienação onerosa ao Estado, às Regiões Autónomas, às entidades públicas empresariais na área da habitação ou às autarquias locais de imóveis, estes terão que estar afetos a habitação, o que não se verifica in casu.

5. Com efeito, constata-se que o Município prevê que o imóvel faça parte de um programa de habitação que será integrado na Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário.

Contudo, esta afetação do imóvel, a verificar-se, é posterior ao ato de venda e, certamente, após alterações ao próprio imóvel, por forma a se ajustar o espaço ao fim a que se destina, o que ainda não se verifica à data da venda do imóvel.

6. Não estão reunidos os pressupostos legais para que a sociedade que alienou o imóvel ao Município beneficie da isenção de IRC.