

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:	Isenção IRC dos ganhos provenientes da alienação de imóveis para habitação às autarquias locais
Processo:	29185, com despacho de 2025-10-29, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação
Conteúdo:	Estava em causa no presente pedido saber se a futura venda, a uma autarquia local, de um imóvel em propriedade total em que parte deste estava afeto a comércio poderia beneficiar da isenção prevista no n.º 7 do artigo 71.º - A do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF).

A Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, aprovou medidas no âmbito da habitação, procedendo a diversas alterações legislativas, entre as quais aditou o artigo 71.º-A do EBF.

Nos termos do n.º 1 do artigo 13.º da referida Lei, é permitida a aquisição onerosa do direito de propriedade ou de outros direitos reais sobre bens imóveis, para arrendamento acessível, por entidades públicas, devendo, em qualquer caso, o valor da aquisição ser compatível com o que resulte do procedimento de avaliação.

O artigo 71.º-A do EBF (Incentivos ao arrendamento habitacional a custos acessíveis e à venda de imóveis ao Estado) foi aditado pelo artigo 29.º daquela Lei n.º 56/2023, de 06/10.

Nos termos da atual redação do n.º 7 do referido artigo 71.º-A, 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 e terrenos para construção, 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.

Se a operação se concretizar, sendo adquirente uma junta de freguesia, este é um dos tipos de entidades que se enquadra nas elencadas no artigo 71.º-A do EBF, todavia, os imóveis abrangidos por esta isenção são apenas os imóveis para habitação.

O imóvel em causa está constituído em propriedade total e não se destina exclusivamente a habitação porque é constituído também por lojas afetas a comércio.

A afetação do imóvel a habitação, a verificar-se, será posterior ao ato de venda e, necessariamente, após alterações ao próprio imóvel para o efeito.

Ou seja, de acordo com o pedido, no momento da futura venda, o imóvel não está afeto

a habitação porque é uma propriedade total em que parte do mesmo está afeto a comércio.

Nos termos daquela disposição legal, para que haja isenção 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, na sua totalidade, a habitação, o que não se verifica no caso.