

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma:	Estatuto dos Benefícios Fiscais
Artigo/Verba:	Art.71º - Incentivos à reabilitação urbana e ao arrendamento habitacional a custos acessíveis
Assunto:	Benefícios sobre imóveis objeto de reabilitação urbana - Tributação de rendimentos prediais
Processo:	22786, com despacho de 2023-11-06, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação
Conteúdo:	<p>Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto aos benefícios advenientes da aquisição de um imóvel para a situação que descreve:</p> <ul style="list-style-type: none">- Irá, em breve, realizar escritura para a aquisição de uma fração localizada em centro histórico;- O prédio em questão foi completamente restaurado pelo construtor, tendo mantido a fachada e reconstruído todo o interior;- Vai adquirir a fração (o apartamento) diretamente ao construtor. <p>Neste sentido, e tendo em conta que se trata de um imóvel situado no centro histórico, coloca-se a questão de saber se lhe assiste o direito de beneficiar da tributação à taxa de 5% de IRS na declaração de rendimentos prediais, de acordo com os termos do artigo 71.º, n.º 7, alíneas a) e b) do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF). Pese embora o teor do legalmente estabelecido, subsiste a dúvida sobre se o referido benefício se aplica ao construtor ou também a si próprio, enquanto primeiro comprador público a realizar uma escritura para o imóvel.</p> <p>Caso se encontre abrangido, mais pretende saber se existe algum prazo limite para usufruir desse benefício ou se o dito apenas se aplica enquanto for proprietário do imóvel.</p>

INFORMAÇÃO

1. Determinava o n.º 7 do artigo 71.º do Estatuto do Benefícios Fiscais (EBF), à data de apresentação do pedido de informação vinculativa, que os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português eram tributados à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando fossem inteiramente decorrentes do arrendamento de:

- Imóveis situados em área de reabilitação urbana, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;
- Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação.

2. Assim, tratando-se do benefício previsto no n.º 7 do artigo 71.º do EBF, resultava da respetiva redação que o mesmo era atribuído aos imóveis que reunissem as condições no mesmo previstas, o que significa que os rendimentos prediais decorrentes desses imóveis beneficiavam do regime previsto naquela norma, ainda que o titular desses rendimentos não tivesse sido o que promoveu a respetiva recuperação, na condição de que se tratasse de um sujeito passivo de IRS residente em território português.

3. Ora, sendo o benefício previsto na norma antes referida aplicado aos imóveis que reunissem as condições na mesma previstas, e desde que os titulares dos rendimentos prediais fossem sujeitos passivos de IRS residentes em território português, o benefício era aplicável ainda que houvesse alteração da titular/proprietário do imóvel, ou

renovações/novos contratos de arrendamento.

4. Nesta conformidade, poderia ao caso em concreto ser aplicado o benefício consagrado no n.º 7 do artigo 71.º do Código do EBF, desde que o requerente seja sujeito passivo de IRS residente em território português e o imóvel se encontre situado em área de reabilitação urbana, recuperado nos termos das respetivas estratégias de reabilitação.

5. Atendendo a que o Código do EBF era omissivo quanto ao tempo em que vigorava o benefício concedido, ao abrigo do disposto nas alíneas a) e b) do número 7, do artigo 71.º, do EBF, o mesmo poderia vigorar enquanto o imóvel se encontrasse arrendado.

6. Não obstante, é de referir que a Lei n.º 56/2023, de 06 de outubro, que entrou em vigor em 7 de outubro de 2023, veio revogar o n.º 7 do artigo 71º do EBF.