

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Estatuto dos Benefícios Fiscais

Artigo/Verba: Art.71º - Incentivos à reabilitação urbana e ao arrendamento habitacional a custos acessíveis

Assunto: Tributação de rendimentos prediais obtidos de imóvel situado em "área de reabilitação urbana"

Processo: 23119, com despacho de 2025-05-26, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação

Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto à viabilidade de os rendimentos prediais poderem ser tributados à taxa de 5%, ao abrigo do artigo 71.º, n.º 6, do EBF, na seguinte situação:
- O prédio situado no concelho de P..., artigo matricial n.º 1xxx, foi objeto de obras de reabilitação urbana tal como definido no RJRU e transformado em propriedade horizontal, encontrando-se dentro do limite de Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Centro Histórico de P..., conforme certidão da Direção Municipal de Urbanismo da Câmara Municipal.
- Tal ação de reabilitação decorre da execução das obras de ampliação e alteração, tal como definidas no RJUE, que tiveram por efeito a melhoria das condições de uso do prédio, mantendo o seu carácter fundamental, e das quais resultou um estado de conservação de nível Excelente, três níveis acima do valor de conservação de nível Mau atribuído antes da intervenção.
- O requerente adquiriu a fração X, a qual está averbada em seu nome na Conservatória do Registo Predial de P..., e se encontra arrendada no regime de aluguer de longa duração, conforme contrato oportunamente registado na Autoridade Tributária e Aduaneira.

INFORMAÇÃO

1. Por forma a inverter a tendência de degradação progressiva das zonas mais antigas das principais cidades portuguesas, impulsionada, em grande parte, por um número excessivo de construções de raiz e pelo consequente abandono e desgaste dos edifícios mais antigos, veio, gradualmente, a ser conferida elevada prioridade à reabilitação urbana, tendo neste domínio sido implementadas medidas destinadas a fomentá-la, designadamente por meio de incentivos ao nível fiscal e financeiro.
2. Nessa mesma linha, veio a Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro (Lei do Orçamento do Estado para 2018), proceder a importantes alterações no âmbito dos incentivos à reabilitação urbana.
3. Entre tais incentivos encontram-se, designadamente, os consagrados no artigo 71.º do EBF, aplicáveis aos imóveis situados em "área de reabilitação urbana" que sejam recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação.
4. E as alíneas a) e b) do número 7 do mesmo artigo e diploma legal estabeleciam 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; e de imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos

termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que fossem objeto de ações de reabilitação.

5. Assim, e tendo presente a legislação em vigor à data da apresentação do pedido (abril/2022), relativamente aos rendimentos prediais (artigo 71º, número 7, alíneas a) e b), do EBF:

- Tal benefício era atribuído aos imóveis que reunissem as condições previstas no referido normativo, o que significava que os rendimentos prediais decorrentes desses imóveis beneficiavam do regime previsto naquela norma, ainda que o titular desses rendimentos não tivesse sido quem promoveu a respetiva recuperação, na condição de que se tratasse de um sujeito passivo de IRS residente em território português.

- Em suma, o benefício consignado nas alíneas a) e b) do número 7 do artigo 71º do EBF aplicava-se aos imóveis que reunissem as condições ali previstas, desde que os titulares dos rendimentos prediais fossem sujeitos passivos de IRS residentes em território português, sendo o benefício aplicável ainda que houvesse alteração da titular/proprietário do imóvel.

- Do que decorre que, desde que o arrendatário do imóvel, reabilitado nos termos e prazos legais, fosse, na sua condição de respetivo proprietário, sujeito passivo de IRS, residente em território nacional, os rendimentos prediais pelo prédio gerados podiam usufruir da tributação à taxa reduzida de 5%.

6. Face ao exposto, e tendo em conta a legislação em vigor à data da apresentação do pedido, bem como a verificação das demais condições consagradas no artigo 71º do EBF para efeitos de atribuição do benefício fiscal, e sendo o requerente um sujeito passivo de IRS residente em território português, pode usufruir do benefício previsto no nº 7 do artigo 71º do EBF.

7. Entretanto, foi publicada a Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, que entrou em vigor, em conformidade com o disposto no seu artigo 55.º, no dia seguinte ao da sua publicação, isto é, em 07.10.2023, e veio aprovar um conjunto de medidas no âmbito da habitação, tendo procedido a diversas alterações legislativas e aprovação de novas normas, com grande impacto em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS) do ano de 2023 e seguintes, como é o caso das alterações introduzidas ao artigo 71º do EBF.

8. Assim, e atento o disposto no artigo 11.º, n.º 1, do EBF veio a ser entendido da AT que, não obstante a respetiva revogação pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, se deverá entender que o benefício fiscal previsto no nº 7 do artigo 71º do EBF, na redação em vigor até àquela data, é aplicável aos rendimentos prediais obtidos até ao final do ano de 2024, relativamente a contratos de arrendamento celebrados até 06.10.2023.

9. Face ao exposto, o requerente pode beneficiar do benefício previsto no nº 7 do artigo 71º do EBF (prediais) até ao ano de 2024, no caso de terem sido celebrados contratos de arrendamento até 06.10.2023.