

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.71º - Taxas liberatórias
- Assunto: Alienação de imóvel situado em área de reabilitação urbana com obras de reabilitação efetuadas - Tributação da mais valia (revogação do n.º 5 do artigo 71.º do EBF)
- Processo: 25584, com despacho de 2025-04-21, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação
- Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa, sobre as regras de tributação, em sede de IRS, aplicáveis a mais-valias decorrentes de um imóvel objeto de reabilitação urbana, esclarecendo o seguinte:
- A Lei n.º 64-A/2008, de 31/12, que aprovou o Orçamento do Estado para 2009, introduziu um incentivo à reabilitação urbana através do aditamento ao Estatuto dos Benefícios Fiscais ("EBF") do artigo 71.º, n.º 5 (incentivo à reabilitação urbana);
 - A Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro, que aprovou o Orçamento de Estado para 2018, alterou a redação da norma acima referida, clarificando-a;
 - A Lei n.º 56/2023 de 6 de outubro, procedeu à revogação do citado artigo 71.º, n.º 5;
 - Tendo em conta o incentivo à reabilitação urbana supra mencionado, o Requerente adquiriu, em outubro de 2015, um imóvel situado em "área de reabilitação urbana" com o intuito de proceder à sua reabilitação e posterior alienação ao abrigo da norma do EBF anteriormente referida;
 - Efetuou as obras de reabilitação do imóvel e cumpriu o procedimento administrativo devido, nomeadamente através da solicitação à Câmara Municipal de XX da realização de duas vistorias (antes da obra e após a obra realizada), tendo esta reconhecido, em janeiro de 2017, a subida dos níveis de conservação necessários por forma a beneficiar do incentivo à reabilitação urbana;
 - Contudo, devido a uma obra realizada pelo condomínio e que estava em processo de legalização junto da CM, apenas em abril de 2023 (6 anos depois) a CM procedeu à certificação do reconhecimento da reabilitação e dos benefícios fiscais referentes à isenção de IMI e IMT do imóvel reabilitado;
 - Após o recebimento da notificação referente ao reconhecimento dos benefícios fiscais, o Requerente iniciou o processo de procurar um comprador para o imóvel reabilitado;
 - Antes do Requerente encontrar um comprador para o imóvel reabilitado, a Lei n.º 56/2023 de 6 de outubro, procedeu à revogação do EBF, artigo 71.º, n.º 5, i.e., da taxa autónoma de IRS de 5% aplicável à alienação de imóvel objeto de reabilitação urbana;
 - Entende o requerente que, face ao disposto no n.º 1 do artigo 11.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, os benefícios fiscais são fonte de direitos adquiridos para os sujeitos passivos que deles beneficiem ou tenham direito a beneficiar, devendo tais sujeitos passivos ficar salvaguardados de normas que alterem ou revoguem os benefícios em questão (salvo no caso em que o legislador legisle expressamente em contrário); Assim, pretende o Requerente a confirmação de que o proprietário de um imóvel que tenha sido adquirido (durante a vigência do EBF, artigo 71.º, n.º 5), reabilitado (durante a vigência do EBF, artigo 71.º, n.º 5) e cujo reconhecimento da reabilitação pela CML tenha ocorrido durante a vigência do EBF (artigo 71.º, n.º 5), tem direito a beneficiar da taxa autónoma de 5% em sede de IRS no caso de obter uma mais-valia resultante da sua alienação.

INFORMAÇÃO

1- Pretende o requerente, proprietário de um imóvel situado em área de reabilitação urbana, onde foram efetuadas obras de reabilitação, e que pretende alienar, esclarecimento sobre se a mais-valia que vier a obter irá, ou não, ser tributada à taxa autónoma de 5%, conforme artigo 71.º ao Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), sem prejuízo de opção pelo englobamento.

2- Solicitada documentação adicional ao requerente, veio apresentar o seguinte:

a) Cópia de caderneta predial para identificação do prédio em causa;

b) Cópia de escritura de compra e venda, celebrada em novembro de 2024, correspondente à fração autónoma, referente ao quinto andar destinada a habitação, do prédio urbano sito na Rua ..., freguesia de XX, descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o número ZZZ, da referida freguesia, afeto ao regime da propriedade horizontal, com o registo de aquisição a favor do vendedor, inscrito na matriz predial urbana da freguesia de xxx sob o artigo 3xxx, com o valor patrimonial correspondente de € 18x.xxx,xx.

3- O artigo 71.º do EBF, foi aditado pela Lei n.º 64.º-A/2008, de 31/12, dispondo o seu n.º 5 e n.º 24.º o seguinte:

"5- As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa autónoma de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em área de reabilitação urbana, recuperados nos termos das respectivas estratégias de reabilitação."

"23- A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da câmara municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área de localização do imóvel, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação".

4- Posteriormente, a Lei n.º 114/2017, de 29/12, alterou a redação do n.º 5, bem como a letra da norma, renomeado, passando a terem a seguinte redação:

"5- 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 reabilitação urbana, são tributadas à taxa autónoma de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento."

"24- A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da câmara municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área de localização do imóvel, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação, sem prejuízo do disposto na subalínea ii) da alínea a) do número anterior".

5- Entretanto, a Lei n.º 56/2023, de 06/10, que aprovou um conjunto de medidas que compõem o Programa Mais Habitação, tendo procedido a alterações legislativas com impacto no Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS), revogou o n.º 5 do artigo 71.º do EBF, não dispondo de norma transitória nesta matéria.

6- Este benefício fiscal era um benefício condicionado, uma vez que a sua aplicação dependia da intervenção a efetuar num imóvel situado numa determinada área geográfica, ou, pelo menos, da sua prévia reabilitação, convidando assim o cidadão a participar na sua estratégia de reabilitação de imóveis, em contrapartida da concessão de determinados benefícios.

7- Sendo que, quando uma norma introduza alterações a um benefício fiscal, releva o disposto no artigo 11.º do EBF, que regula em especial a aplicação no tempo das normas sobre benefícios fiscais. Ora, tal artigo refere, designadamente, os seus n.ºs 1 e 2 que:

"1 - As normas que alterem benefícios fiscais convencionais, condicionados ou temporários, não são aplicáveis aos contribuintes que já aproveitem do direito ao benefício fiscal respetivo, em tudo que os prejudique, salvo quando a lei dispuser em contrário.

2 - É aplicável o disposto no número anterior quando o fundamento do benefício fiscal for um regime jurídico de direito comum que limite os direitos do contribuinte, especialmente quando restrinja os poderes de fruição ou de disposição dos seus bens, designadamente nos casos previstos no n.º 2 do artigo 15.º que revistam essa natureza."

8- Assim, tendo em conta o citado artigo, no que se refere ao n.º 5 do artigo 71.º do EBF, deve entender-se que o mesmo se mantém aplicável, não obstante a sua revogação, aos sujeitos passivos que tenham realizado a intervenção no imóvel até 06.10.2023 e posteriormente o venham a alienar durante o ano de 2024.

9- No caso em apreciação, refere o requerente que procedeu à certificação do reconhecimento da reabilitação e dos benefícios fiscais referentes à isenção de IMI e IMT do imóvel reabilitado em abril de 2023, e procedeu à sua alienação em novembro de 2024, pelo que mantém o direito à aplicação do benefício, ou seja, tem direito a beneficiar da taxa autónoma de 5% na mais-valia resultante da sua alienação, em sede de IRS.