

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 de tributação de mais-valias - alienação de terreno de construção a associação de municípios
- Processo: 26469, com despacho de 2024-05-21, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação
- Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa sobre a seguinte situação:
- Adquiriu um terreno para construção em junho de 2021;
- Alienou o referido terreno em agosto de 2023 à empresa ABC.

Requer a emissão de informação vinculativa questionando "se a empresa adquirente é considerada uma empresa pública, podendo assim beneficiar da isenção prevista no art.º 71º-A do EBF", referente à mais-valia gerada pela alienação em causa.

INFORMAÇÃO

1. A Lei 56/2023 de 06 de outubro, aprova medidas no âmbito da habitação, procedendo a diversas alterações legislativas (Programa Mais Habitação).
2. Nesse contexto normativo, em concreto o artigo 29º da referida lei, adita, entre outros artigos, o artigo 71º-A do Estatuto dos Benefícios Fiscais, doravante EBF, tendo como epígrafe "Incentivos ao arrendamento habitacional a custos acessíveis e à venda de imóveis ao Estado".
3. Por seu turno, o n.º 7 do artigo 71º-A do EBF, determina que "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. Determinando o n.º 8 do mesmo artigo que "os rendimentos isentos, nos termos dos números anteriores são englobados, em sede de IRS, para efeitos de determinação da taxa a aplicar aos restantes rendimentos."
5. A entrada em vigor destas alterações legislativas, designadamente o artigo 71º-A do EBF, atento o artigo 55º da Lei nº 56/2023 de 06 de outubro, ocorreu no dia seguinte à publicação, isto é, entrou em vigor a 07 de outubro de 2023.
6. Posteriormente, a Lei 82/2023 de 29 de dezembro (Lei do Orçamento de Estado para 2024), acrescentou, para além de imóveis para habitação, os terrenos para construção, mantendo a redação restante do n.º 7 do artigo 71º-A do EBF, determinando o artigo 320º da referida Lei do OE/2024, que o diploma entra em vigor a 01.01.2024.

7. Sumariamente, o preenchimento do n.º 7 do artigo 71º-A do EBF, determina, desde logo, que a alienação onerosa seja realizada ao 1) Estado, às Regiões Autónomas, às entidades públicas empresariais na área da habitação ou às autarquias locais 2) e que tenha por objeto imóveis para habitação e terrenos para construção (este último apenas entrou em vigor com a lei do Orçamento de Estado para 2024).

8. Descendo ao caso em concreto, e atendendo ao acima exposto, a alienação onerosa, ocorrida em agosto de 2023, foi efetuada à entidade ABC e teve por objeto um terreno para construção.

9. A adquirente é uma associação de municípios, sendo uma pessoa coletiva de direito público, criada para a realização de interesses específicos comuns, in casu, com a captação e tratamento de águas (CAE - 36001).

10. No caso em concreto, não estamos perante uma alienação realizada ao Estado, enquanto sua administração direta e indireta, nem às regiões autónomas, tão pouco a uma entidade pública empresarial da área da habitação, nem a uma autarquia.

11. Por outro lado, o objeto da venda/alienação é um terreno para construção, pelo que, não se aferindo na lei qualquer norma transitória que determine o efeito retroativo da mesma, teremos que atender ao princípio geral da aplicação da lei no tempo, constante no artigo 12º do Código Civil (CC), que estipula que "a lei só dispõe para o futuro; ainda que lhe seja atribuída eficácia retroativa, presume-se que ficam ressalvados os efeitos já produzidos pelos factos que a lei se destina a regular".

12. Nestes termos, a redação original da norma que aditou o artigo 71º-A do EBF, no que respeita ao seu n.º 7, apenas estabelecia uma isenção de imposto para a alienação de imóveis destinados a para habitação, cuja vigência se iniciou a 07.10.2023. A alienação de terrenos para construção, apenas foi abrangida no âmbito da isenção com a alteração introduzida pela Lei do OE para 2024, porém, a sua vigência apenas se iniciou em 01.01.2024.

13. Assim, verifica-se o afastamento da aplicabilidade da isenção de imposto em causa, porquanto a alienação ocorreu em momento anterior à vigência da norma e a uma entidade não enquadrável no normativo previsto no n.º 7 do artigo 71º-A do EBF, pelo que tal rendimento (mais valia) não poderá (por esses dois motivos) ficar isento de tributação em IRS.