

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:	Alienação onerosa de imóvel ao Estado para construção de parque urbano
Processo:	27497, com despacho de 2026-06-18, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação
Conteúdo:	Pretende a requerente que lhe seja prestada informação vinculativa sobre a possibilidade de a venda de imóvel urbano efetuada ao Município XPTO, poder beneficiar da isenção de tributação em IRS, ao abrigo do artigo 71º A do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF).

FACTOS

A requerente junta escritura de compra e venda de prédio celebrada em julho de 2024, entre a alienante (vários herdeiros de herança indivisa) e o adquirente (Município XPTO).

INFORMAÇÃO

1- A Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, procedeu à aprovação de medidas no âmbito da habitação, procedendo a diversas alterações legislativas. Estipulando o n.º 1 do artigo 1.º que o diploma tem como objetivo único "garantir mais habitação".

2- E entre as alterações introduzidas, destaca-se o aditamento do artigo 71.º-A do EBF, sob a epígrafe "Incentivos ao arrendamento habitacional a custos acessíveis e à venda de imóveis ao Estado".

3- Dispondo o n.º 7 do artigo 71.º-A do EBF 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 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."

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, atento o artigo 55.º da Lei n.º 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 n.º 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 71-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, e à data de venda do imóvel pela requerente, o preenchimento do n.º 7 do artigo 71º A do EBF, determinava, 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 vigor com a lei do Orçamento de Estado para 2024).

8- Por consulta à escritura anexa ao pedido verifica-se o seguinte:

- A requerente é uma das herdeiras da herança, constituindo-se como uma das partes alienantes.
- O adquirente é o Município XPTO.
- Os imóveis alienados correspondem aos artigos da matriz predial urbana com os números xxx, todos da Freguesia de xxx, concelho e distrito XPTO.

9- Da consulta efetuada as respetivas matrizes prediais, verifica-se que todos os artigos objeto de alienação se encontram afetos à habitação.

10- Ora, atendendo ao caso em apreço, em que: i) os imóveis foram alienados ao estado, neste caso ao Município XPTO; ii) os imóveis alienados estão inscritos na matriz como urbanos e afetos à habitação; iii) a requerente, como parte alienante, é residente em Portugal e não consta qualquer menção ao exercício de direito de preferência; podemos ser levados a considerar que o ganho proveniente desta alienação onerosa beneficia da isenção de tributação em IRS.

11- No entanto, a situação em apreço apresenta condições específicas que importa serem valoradas.

12- Da leitura efetuada à escritura de venda do imóvel (composto por vários artigos matriciais) efetuada em julho/2024 consta o seguinte: "a aquisição deste prédio urbano pelo Município ... está fundamentada na necessidade de proceder à adaptação e aumento da resiliência da ribeira xxx, através de medidas de estabilização da infraestrutura e de dissipação de energia, para a qual é necessária a demolição das construções aí existentes e no interesse de adquirir área necessária para a implementação do futuro Parque urbano".

13- Ora, daqui resulta que a aquisição do imóvel urbano pelo Município não se alicerçou no objetivo único da Lei nº 56/2023, de 6 de outubro, que é garantir mais habitação, mas antes a requalificação de infraestruturas de modo a prevenir inundações que assolam aquela região específica da cidade. Tendo sido previsto, especificamente, que o fim último do terreno é a construção de Parque urbano, o que afasta qualquer eventual possibilidade de construção de habitação no local.

14- Assim, é de concluir que a alienação do imóvel urbano não se insere no âmbito do artigo 71º-A do Estatuto dos Benefícios Fiscais, pelo que não pode beneficiar da «isenção de tributação em IRS.