

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Estatuto dos Benefícios Fiscais
- Artigo/Verba: Art.71º - Incentivos à reabilitação urbana e ao arrendamento habitacional a custos acessíveis
- Assunto: Aplicação temporal do benefício consagrado no n.º 5 do artigo 71.º do EBF
- Processo: 28189, com despacho de 2026-04-08, do Diretor de Serviços da DSIRS, por subdelegação
- Conteúdo: Vem o requerente apresentar um pedido de informação vinculativa sobre os benefícios fiscais aplicáveis na alienação de um imóvel que foi objeto de uma intervenção de reabilitação e se encontra localizado em área de reabilitação urbana.

PEDIDO:

O requerente é proprietário do prédio urbano, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo xxx, fração x, da freguesia de xxx, situado em xxx. O imóvel foi objeto de uma intervenção de reabilitação nos termos das estratégias de reabilitação em "área de reabilitação urbana", que inclui a referida fração.

Anexas notificações da Câmara Municipal de xxx, datadas de xxx de 2018, que referem que "Para efeitos dos incentivos previstos no n.º 5 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, (na redação anterior à Lei n.º 114/2017), a certificação de que as frações autónomas designadas pelas letras xx, localizam-se em áreas de reabilitação urbana e foram objeto de ação de reabilitação."

Solicita, assim, a confirmação de que, caso venha a alienar o imóvel no ano de 2025, as mais-valias daí decorrentes serão taxadas a 5%.

INFORMAÇÃO:

1 - Os n.ºs 5 e 7 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) previam, antes da sua revogação pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, a aplicação de uma taxa autónoma de IRS de 5%, a rendimentos de mais-valias e rendimentos prediais, relativos a imóveis situados em áreas de reabilitação urbana e objeto de ações de reabilitação.

2 - Tais benefícios foram introduzidos pela Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro (Orçamento do Estado para 2009) e a sua aplicação dependia, ainda, do preenchimento dos requisitos constantes dos n.ºs 20 a 25.

3 - Mais tarde, a Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro (Orçamento do Estado para 2018), introduziu, entre outras, alterações no n.º 5 do artigo 71.º do EBF, passando a constar expressamente que o benefício era aplicável apenas à primeira alienação após a intervenção no imóvel - clarificando-se que o benefício apenas seria de aplicar ao sujeito passivo que tivesse efetuado tal intervenção - e a recuperação "nos termos das respetivas estratégias de reabilitação" foi substituída por referência apenas à "intervenção" no imóvel.

4 - A Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, revogou os n.ºs 5, 7 e 21 do artigo 71.º do EBF, pelo que, na ausência de um regime transitório, importa decidir sobre a aplicação da lei no tempo.

5 - Parece seguro poder afirmar-se que os sujeitos passivos que preenchem as

condições para beneficiar do artigo 71.º do EBF, na redação em vigor até 06-10-2023, após essa data, não têm qualquer legítima expectativa que importe assegurar.

6 - Contudo, relativamente aos sujeitos passivos que, até àquela data, viessem a beneficiar de incentivos revogados por aquela lei, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 11.º do EBF, os mesmos não podem ser prejudicados.

7 - Assim, o incentivo fiscal do anterior n.º 5 do artigo 71.º do EBF deve continuar a aplicar-se aos sujeitos passivos que, tendo concluído a reabilitação do imóvel urbano, desde que iniciada entre 02-01-2008 e 06-10-2023, eram proprietários do mesmo em 06-10-2023 e o venham a alienar.

8 - Nestes termos se conclui que, desde que se encontrem reunidas todas as condições constantes do artigo 71.º do EBF, na redação em vigor à data de 06-10-2023, os ganhos decorrentes da alienação do imóvel pelo requerente, mesmo após essa data, beneficiam do incentivo e, como tal, encontram-se sujeitos a tributação à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento.

Porém, considerando que, de acordo com a documentação apresentada se verifica que o requerente adquiriu 1/x da nua propriedade do imóvel, através de doação, em xx-xx-2025, ou seja, após a revogação do incentivo fiscal constante do n.º 5 do artigo 71.º do EBF, pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, considera-se que o incentivo não é aplicável a esta parte.