

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:	Aplicação do n.º 7 do artigo 71.º-A do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF): alienação de imóvel em compropriedade ao Estado
Processo:	29250, com despacho de 2025-11-14, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação
Conteúdo:	O requerente pretende que lhe seja prestada Informação Vinculativa, quanto à aplicação do n.º 7 do artigo 71.º-A do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), relativo à isenção do pagamento do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares sobre as mais-valias obtidas com a eventual venda de imóvel em regime de compropriedade com Estado Português.

Para o efeito esclarece o seguinte:

- O Requerente é comproprietário com o Estado Português na quota de xx de um prédio urbano registado sob o artigo matricial xxxx, sito na Rua xxxxx, n.º xxxx;
- O Estado Português manifestou interesse na aquisição da quota parte do Requerente no referido prédio, que se encontra em propriedade total, pelo valor de € xxx.xxx,xx.
- Questiona se ao realizar essa transação, cumpre o exigido no n.º 7 do artigo 71.º-A, do Estatuto dos Benefícios Fiscais, relativamente à isenção do pagamento de IRS sobre as Mais-valias obtidas com a eventual venda do imóvel em causa ao Estado Português?

INFORMAÇÃO:

1. A Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, aprova medidas no âmbito da habitação, procedendo a diversas alterações legislativas (Programa Mais Habitação).
2. Nesse contexto normativo, em concreto o artigo 29.º da referida lei, adita, entre outros artigos, o artigo 71.º-A ao 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 71.º-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 71.º-A do

EBF, 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 7 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.º-A do EBF, determinando o artigo 320.º da referida Lei do OE 2024, que o diploma entra em vigor a 1 de janeiro de 2024.

7. Sumariamente, o preenchimento do n.º 7 do artigo 71.º-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 vigor com a lei do Orçamento de Estado para 2024), não se aplicando, de acordo com a sua alínea b) a "ganhos decorrentes de alienações onerosas através do exercício de direito de preferência".

8. Ora, no caso em concreto, o Requerente é titular da quota parte de xx do prédio urbano, afeto a habitação, registado sob o artigo matricial xxx, sito na Rua xxx, n.º xxx, e o Estado Português detém sobre esse mesmo imóvel, que se encontra em propriedade plena, a quota parte de xx.

9. Logo, indica o n.º 1 do artigo 1403.º do Código Civil que "Existe propriedade em comum, ou compropriedade, quando duas ou mais pessoas são simultaneamente titulares do direito de propriedade sobre a mesma coisa."

10. Estando o referido imóvel em regime de compropriedade, prevê o n.º 1 do artigo 1409.º do Código Civil que "O comproprietário goza do direito de preferência e tem o primeiro lugar entre os preferentes legais no caso de venda, ou dação em cumprimento, a estranhos da quota de qualquer dos seus consortes."

11. Assim, o Estado Português ao exercer o seu direito legal de preferência, atribuído por Lei, sobre a venda do imóvel em causa exclui o Requerente do âmbito de aplicação do benefício fiscal atribuído pelo n.º 7 do artigo 71.º-A do EBF, por se subsumir a presente situação na exceção prevista na alínea b) do n.º 7 do artigo 71.º-A do EBF, relativa aos "ganhos decorrentes de alienações onerosas através do exercício de direito de preferência".