

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Estatuto dos Benefícios Fiscais

Artigo/Verba: Art.71º - Incentivos à reabilitação urbana e ao arrendamento habitacional a custos acessíveis

Assunto: Mais Valias - taxa relativa a imóveis reabilitados - revogação do benefício

Processo: 29661, com despacho de 2026-07-22, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação

Conteúdo: O requerente solicita informação vinculativa, expondo que:

- Adquiriu no ano de 2021 um prédio urbano inscrito na matriz predial sob o artigo U-xxxx da união de freguesias de XXXX, no concelho do XXXX com vista à sua reabilitação;
- No ano de 2022 iniciou a obra de reabilitação urbana;
- O imóvel encontra-se integrado em área de reabilitação urbana (ARU) e o projeto enquadra-se no conceito de obras de reabilitação urbana, conforme declaração do município que anexou ao seu pedido;
- Antes do início da obra de reabilitação, foi apresentado junto do município um pedido de reconhecimento para efeitos de benefícios fiscais, tendo sido efetuada uma vistoria ao imóvel e elaborada a "ficha de Avaliação do Nível de Edifícios" com vista à comprovação do seu estado de conservação à data.
- Após a conclusão da reabilitação urbana será realizada nova avaliação do nível de conservação, para assegurar o cumprimento das condições e dos níveis de melhoria previstos no n.º 23 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), atualmente em vigor;
- A 01.01.2024 o processo de reabilitação e/ou atos subsequentes não se encontravam finalizados

Mais refere que à data de aquisição encontrava-se em vigor o n.º 5 do art.º 71º do EBF, que previa a possibilidade de aplicação da taxa autónoma de 5% sobre 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.

Questiona se, tendo o processo sido iniciado ao abrigo do regime anterior e estando em causa o benefício fiscal referido a verificar em momento posterior à revogação, se mantém o direito à aplicação do benefício previsto no n.º 5 do artigo 71.º do EBF, mesmo após a sua revogação, ao abrigo do princípio da proteção da confiança e da não retroatividade fiscal, sendo essa a questão central do pedido.

Nesse sentido requer informação vinculativa com vista a conhecer se, face à sua situação concreta, beneficia o regime do art.º 71º n.º 5 do EBF, isto é, se beneficia da aplicação da taxa autónoma de 5% sobre as mais-valias que eventualmente venha a obter, dado ter adquirido um imóvel e iniciado a reabilitação em momento anterior à revogação da norma.

INFORMAÇÃO

- 1) A questão central do pedido prende-se em conhecer se a norma do n.º 5 do art.º 71º

do Estatuto dos Benefícios Fiscais, atualmente revogada, é aplicável ao caso concreto, assente na factualidade de ter adquirido o imóvel em causa no ano de 2021, ter iniciado a obra de reabilitação urbana no ano de 2022, e que a 01.01.2024 ainda não se mostrava concluída a reabilitação urbana;

Vejamos:

2) O artigo 71.º do EBF, foi aditado pela Lei n.º 64.º-A/2008, de 31/12 que aprovou o Orçamento do Estado para 2009, introduzindo um incentivo à reabilitação urbana, entre os quais a norma do n.º 5 que estabelecia que "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 respetivas estratégias de reabilitação.", estando a aplicação dessa taxa autónoma dependente do cumprimento de outros requisitos previstos no mesmo artigo, designadamente nos n.ºs 20 a 25.

3) À data da sua revogação pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro (que entrou em vigor a 07.07.2023), o n.º 5 do artigo 71.º do EBF previa que "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", redação introduzida pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro;

4) A revogação do n.º 5 do artigo 71.º do EBF (bem como dos n.ºs 7 e 21) não foi acompanhada de qualquer norma transitória, importando assim decidir sobre a aplicação da lei no tempo;

5) Nesses termos, estabelece o n.º 1 do art.º 11º do EBF 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.";

6) Parece seguro poder afirmar-se que os sujeitos passivos que preencham 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.

7) 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 poderão ser prejudicados.

8) Assim, o incentivo fiscal do anterior n.º 5 do artigo 71.º do EBF deve continuar a aplicar-se aos contribuintes 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

9) Nestes termos se conclui que, desde que se venha a concluir a obra de reabilitação e 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.