

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 nº 5 do artigo 71º do EBF
- Processo: 30028, com despacho de 2026-07-15, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação
- Conteúdo:
1. Vem a Advogada, em representação da sua constituinte, apresentar informação vinculativa, ao abrigo da alínea e) do n.º 3 do artigo 59.º e do artigo 68.º da Lei Geral Tributária (LGT), e, bem assim, o disposto no artigo 57.º do Código do Procedimento e do Processo Tributário (CPPT), nos seguintes moldes:
"Confirmação se, cumpridos "(...) os requisitos legais vigentes, e não obstante a alteração legislativa, as mais-valias auferidas decorrentes da primeira alienação subsequente à intervenção (...) serão tributadas à taxa autónoma de 5%".
 2. A Requerente, residente fiscal em Portugal, informa que é proprietária de um imóvel sito na Rua XXXX, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo XXX, ora adquirido em XX-03-2018, na quota-parte de 50%.
 3. A este respeito, refere ainda a mesma que o imóvel ora situado em zona ARU (Área de Reabilitação Urbana), conforme Certidão de Localização por si remetida, emitida pela Câmara Municipal de XXX, foi objeto de uma intervenção de reabilitação nos termos das estratégias de reabilitação em ARU.
 4. Para o efeito, remete ainda a contribuinte um certificado devidamente emitido pela Câmara Municipal de XXX a atestar o preenchimento dos requisitos legalmente exigíveis, para efeitos da aplicação de benefícios fiscais em sede de reabilitação urbana, ao abrigo dos artigos 45º e 71º do Decreto-Lei nº 215/89 de 1 de julho, "deferindo assim o reconhecimento dos pressupostos para reconhecimento dos direitos previstos no EBF, na redação anterior à introduzida pela Lei nº 56/2023 de 6 de Outubro."
 5. Todavia, alude a contribuinte que os motivos subjacentes à não conclusão da obra antes da alteração legislativa resultam "(...) dos atrasos causados pela pandemia de COVID-19, circunstância externa, inevitável e imprevisível (...)", circunstância pela qual a Câmara Municipal de XXX "(...) deferiu o pedido de prorrogação de prazo para emissão do alvará de licenciamento da obra pelo período de um ano, pedido esse efetuado em XX de abril de 2021 e deferido em XX de maio de 2021."
 6. Não obstante o supramencionado, declara a Requerente ter já procedido à alienação do imóvel em apreço em XX-07-2025, conforme escritura remetida pela mesma.
 7. Assim, de modo a averiguar com maior detalhe as i) informações quanto à data de início da referida reabilitação urbana efetuada ao imóvel sito na Rua XXXX, solicitou-se o correspondente Livro de Obra do imóvel em apreço.
 8. Ora, através deste documento, bem como do documento nº 4 ora remetido pela Requerente, foi possível constatar que as referidas obras de reabilitação, com o alvará

de obras nº XX/2022, liquidado em XX-XX-2022, decorreram entre XX de fevereiro de 2022 e XX de maio de 2024 (data de conclusão das obras por via da data de despacho de utilização).

9. Face ao exposto, solicita a Requerente a confirmação, face ao cumprimento dos requisitos legais vigentes, e não obstante a alteração legislativa, que as mais-valias auferidas pela mesma, decorrentes da primeira alienação subsequente à intervenção, do imóvel supra identificado, ora localizado em área de reabilitação urbana, serão sujeitas a tributação à taxa autónoma de 5%, conforme previsto na lei vigente à data de aquisição do prédio e início das obras de requalificação.

INFORMAÇÃO

10. Os nºs 5 e 7 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) previam, antes da sua revogação pela Lei nº 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.

11. Para o efeito, a aplicação de tais benefícios, ora introduzidos pela Lei nº 64º-A/2008, de 31 de dezembro (Orçamento de Estado para 2009), dependia, ainda, do preenchimento dos requisitos constante nos nºs 20 a 25 do referido preceito.

12. Mais tarde, a Lei nº 114/2017, de 29 de dezembro (Orçamento do Estado para 2018) introduziu, entre outras, alterações ao nº 5 do artigo 71º do EBF, passando a constar expressamente que o benefício era aplicável apenas à primeira alienação após a intervenção no imóvel, clarificando-se assim que o benefício apenas seria aplicável ao sujeito passivo que tivesse efetuado tal intervenção.

13. O nº 5 do artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), previa, antes da sua revogação pela Lei nº 56/2023, de 6 de outubro, 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 tributados à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento."

14. Ora, a Lei nº 56/2023, de 6 de outubro, revogou o nº 5 do artigo 71º do EBF, sem qualquer previsão de regimes transitórios inerentes aos efeitos das referidas revogações.

15. 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.

16. 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.

17. Com efeito, prevê o referido n.º 1 do artigo 11.º que: "[a]s 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."

18. Assim, entende-se que o incentivo fiscal do anterior nº 5 do artigo 71º do EBF deve continuar a aplicar-se aos contribuintes que, tendo concluído a reabilitação do imóvel urbano, desde que iniciada entre 2 de janeiro de 2008 e 6 de outubro de 2023, eram proprietários do mesmo em 06-10-2023 e o venham a alienar.

19. A este respeito, note-se que as referidas obras de reabilitação efetuadas ao imóvel ora objeto de análise no pedido em apreço, conforme alvará de obras nº XX/2022, liquidado em XX-XX-2022, foram iniciadas antes da revogação do nº 7 do artigo 71º do EBF.

20. Nestes termos, conclui-se que, desde que se encontrem reunidas todas as condições constantes do artigo 71º do EBF, na redação em vigor à data de 6 de outubro de 2023, os ganhos decorrentes da alienação da quota-parte do imóvel detida pela 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 de englobamento.

CONCLUSÕES

Face ao exposto na presente informação, conclui-se que, desde que se encontrem reunidas todas as condições constantes do artigo 71º do EBF, na redação em vigor à data de 6 de outubro de 2023, tendo a reabilitação do imóvel urbano em apreço sido iniciada entre 2 de janeiro de 2008 e 6 de outubro de 2023, e sendo a Requerente proprietária do mesmo em 06-10-2023, os ganhos decorrentes da alienação da quota-parte do imóvel detida pela Requerente, mesmo após essa data, encontram-se sujeitos a tributação à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção de englobamento.