

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma:	Estatuto dos Benefícios Fiscais
Artigo/Verba:	Art.71º - Incentivos à reabilitação urbana e ao arrendamento habitacional a custos acessíveis
Assunto:	Incentivos à reabilitação - Requisitos para a aplicação da taxa especial constante do n.º 5 do artigo 71.º do EBF, revogado pela Lei n.º 56/2023, de 6/10
Processo:	30890, com despacho de 2026-09-18, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação
Conteúdo:	Vem a 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:

Em xx-xx-2018, a requerente adquiriu o prédio urbano, inscrito na matriz predial urbana xxx, sob o artigo xxx, imóvel que alienou em xx-xx-2025.

O imóvel situa-se em Área de Reabilitação Urbana, conforme certidão emitida pela Câmara Municipal de xxx, tendo certificado que a obra realizada no imóvel preenche os requisitos legalmente exigíveis para efeitos de aplicação de benefícios fiscais em sede de reabilitação urbana, ao abrigo dos artigos 45.º e 71.º do EBF.

Deferindo, assim, o reconhecimento dos pressupostos para reconhecimento dos direitos previstos no EBF, na redação anterior à introduzida pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

O investimento foi realizado em 2018 com base no pressuposto legal sólido, pelo que a revogação inesperada sem regime transitório para projetos em curso configura uma violação do princípio constitucional da proteção da confiança.

A questão que se pretende ver respondida reconduz-se a confirmar se, tendo cumprido os requisitos legais vigentes, e não obstante a alteração legislativa, as mais-valias auferidas decorrentes da primeira alienação subsequente à intervenção do imóvel supra identificado e localizado em área de reabilitação urbana, serão tributados à taxa autónoma de 5%, conforme previsto na lei vigente à data da aquisição do prédio e início das obras de requalificação.

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 de Estado para 2018), introduziu, entre outras, alterações no n.º5 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 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.

6 - Contudo, relativamente aos sujeitos passivos que, até àquela data, viessem a beneficiar de incentivos revogados por aquela lei, nos termos do 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 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.

8 - Nestes termos se conclui que, extraindo-se da documentação apresentada, designadamente, através do Livro de Obra, que a obra de reabilitação foi iniciada ao abrigo do Alvará de Licença n.º xx/2022, da C. M. xxx - tendo os trabalhos começado no início de 2022, bem como, ao ofício da Câmara Municipal de xxx, o qual refere que na sequência do requerimento (...), certifica-se que a obra de reabilitação urbana efetuada no imóvel situado na Rua XXX, em Área de Reabilitação Urbana, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo xxx, da União de Freguesias de xxx, preenche os requisitos legalmente exigíveis para efeitos de aplicação de incentivos fiscais em sede de reabilitação urbana, ao abrigo dos artigos 45.º e 71.º do Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho (Estatuto dos Benefícios Fiscais), conforme deliberação da Câmara, que se encontram 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, em xx-xx-2025, beneficiam do incentivo ali previsto e, como tal, encontram-se sujeitos a tributação à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento.

9 - A alienação deve ser declarada no anexo G, da Declaração modelo 3 do IRS, do ano de 2025.