

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF)
- Artigo: 45.º n.º 2 e artigo 71.º n.º 8
- Assunto: Concurso de Benefícios Fiscais
- Processo: 2015000315 – IVE n.º 8264, com despacho concordante datado de 17.02.2015 da Diretora de Serviços da DSIMT por subdelegação da Subdiretora-Geral da Área de Gestão Tributária – Património
- Conteúdo: Nos termos do artigo 68.º da Lei Geral Tributária foi apresentado um pedido de informação vinculativa pelo sujeito passivo A... sobre a aplicação dos benefícios fiscais previstos para os processos de Reabilitação Urbana de Imóveis, nos art.os 45.º e 71.º do EBF.

I – FACTOS APRESENTADOS

- a) Refere o requerente que adquiriu, em regime de compropriedade, com o sujeito passivo B..., S.A., nas percentagens de 90% e 10%, respetivamente, os prédios urbanos, sito na Rua S..., n.º ... a ... e Travessa ..., n.º ..., .. e .., e na Rua ... , n.º ... e .. e Travessa ..., n.º ..., freguesia da ..., concelho de Lisboa, inscritos na matriz predial urbana da freguesia da ... sob os artigos ... e ..., respetivamente.
- b) Acrescenta que os dois prédios vão ser objeto de um processo profundo de reabilitação urbana, pelo que pretende requerer à Câmara Municipal respetiva os benefícios fiscais consagrados nos art.os 45.º, e sobre o mesmo objeto, os benefícios do art. 71.º do EBF.
- c) Consultada a aplicação informática relativa à liquidação de IMT, verificou-se que o requerente liquidou o imposto relativo à aquisição de uma quota de 10% dos prédios referidos na al. a) da presente informação, ao sujeito passivo B..., S.A, proprietário dos restantes 90%.

II – ENQUADRAMENTO JURÍDICO TRIBUTÁRIO:

A questão ora em análise prende-se com a interpretação do regime estabelecido no EBF, quanto aos benefícios ali tipificados, respeitantes à aquisição de imóveis destinados a ações de reabilitação urbana, nos termos em que esta se encontra definida no mesmo diploma.

Um desses benefícios, cujo enquadramento se pretende, é o benefício fiscal consagrado no n.º 2 do art.º 45.º relativo à isenção de IMT na aquisição de prédios destinados a reabilitação urbanística.

- O benefício consagrado no artigo 45.º, n.º 2 do EBF

O art.º 45.º do EBF, inserido no capítulo VII, da Parte II, do EBF, respeita a benefícios fiscais aplicáveis a prédios urbanos objeto de reabilitação, delimitando, no n.º 2, a isenção de IMT.

O n.º 2 do referido artigo determina que *"ficam isentas de imposto municipal*

sobre as transmissões onerosos de imóveis as aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística, desde que, no prazo de três anos a contar da data da aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras”.

A isenção de IMT encontra-se assim condicionada à verificação dos seguintes pressupostos: por um lado, à reabilitação urbana nos termos em que a mesma se encontra definida no n.º 3 do mesmo artigo, que inclui a certificação urbanística e a certificação energética; por outro, ao início das obras de reabilitação no prazo de três anos a contar da data da aquisição, a levar a cabo pelo sujeito passivo.

A reabilitação urbana, é legalmente entendida como *“o processo de transformação do solo urbanizado, compreendendo a execução de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, tal como definidos no regime jurídico da urbanização e edificação, com o objetivo de melhorar as condições de uso, conservando o seu caráter fundamental, bem como o conjunto de operações urbanísticas e de loteamento e de obras de urbanização, que visem a recuperação de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, sendo tal reabilitação certificada pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana ou pela câmara municipal, consoante o caso, e desde que, em qualquer caso, seja atribuída a esse prédio, quando exigível, uma classificação energética igual ou superior a A ou quando, na sequência dessa reabilitação, lhe seja atribuída classe energética igual ou superior à anteriormente certificada, em pelo menos dois níveis, nos termos do decreto-lei n.º 118/2013, de 20/08, com exceção dos casos em que tais prédios se encontrem dispensados de um ou mais requisitos de eficiência energética, nomeadamente nos termos do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 08/04”* (cf. n.º 3 do art.º 45.º do EBF, na redação que lhe foi dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31/12).

Sumariamente, e de acordo com este normativo, a referida reabilitação poderá ser prosseguida por dois meios: a realização de obras, sejam de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, e que tenham por fim melhorar as condições de uso dos prédios urbanos construídos, conservando o seu caráter fundamental; bem como ainda a realização de operações urbanísticas e de loteamento quando acompanhadas de obras de urbanização, que visem a recuperação de zonas históricas ou de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística.

A ação de reabilitação referida, deve ser iniciada, pelo sujeito passivo, no prazo de três anos a contar da data da aquisição, finda a qual, é certificada a reabilitação do imóvel, pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana ou pela Câmara Municipal.

Tal facto não significa, porém, que a lei exija que a reabilitação, concretamente definida, tenha de ser materialmente efetuada pelo adquirente dos imóveis, isto é, que o adquirente tenha de desenvolver atividades relacionadas com a construção de edifícios. A intenção do legislador passou por atribuir o benefício àquele que adquirir o imóvel e que suporte o encargo com as obras ou a operação, conforme determinadas no n.º 3 do art.º 45.º do EBF.

Efetivamente, de outra forma não se entenderia a razão de ser deste benefício fiscal, entendido como um afastamento da tributação-regra em favor de uma

razão que se entende ser de mais elevada proteção que a própria tributação – por um lado, o sistema fiscal prescinde (através da isenção) do imposto a que haveria lugar por efeito da realização de uma operação sujeita, tendo em vista, o legislador, o encargo que a reabilitação de prédios em zonas críticas, ou zonas históricas, ou outras, trará ao adquirente.

Portanto, tratando-se de uma isenção cujo pressuposto essencial – as obras de reabilitação – só pode verificar-se a posteriori, a lei prevê que o IMT seja normalmente liquidado e pago, e só em momento ulterior, quando se verificarem reunidos todos os pressupostos da isenção, esta seja reconhecida e o imposto reembolsado ao sujeito passivo.

Como é do conhecimento do requerente, o reconhecimento da isenção cabe à câmara municipal da área da situação do prédio, após a conclusão das obras e a emissão da certificação urbanística e da certificação energética referidas no n.º 3, cabendo-lhe ainda a sua comunicação à administração fiscal, para efeitos da restituição dos montantes pagos em resultado da anulação da liquidação.

Nestes termos, à administração tributária cabe tão apenas a promoção da anulação da liquidação que tiver existido, e a correspondente restituição do montante entregue, estando afastada a sua competência para efeitos de apreciação dos pressupostos e reconhecimento material da isenção aqui em causa.

Ora, no que respeita aos benefícios relacionados com a reabilitação urbana, o legislador do EBF não os limitou ao artigo 45.º, promovendo a regulamentação de outros benefícios relacionados com o mesmo âmbito.

E, nesse mesmo seguimento, pretende o requerente ver confirmado o entendimento de que poderá beneficiar da conjugação de benefícios tipificados em distintas normas do EBF, relacionadas com a aquisição dos imóveis aqui já descritos, e perante a intenção de os destinar à reabilitação urbana.

Ora, não obstante a multiplicidade de benefícios fiscais relativos à reabilitação urbana, encontra-se expressamente determinado no n.º 7 do art.º 45.º do EBF a impossibilidade legal de cumulação do presente benefício com outros benefícios de idêntica natureza, sem prejuízo, porém, da opção por outro mais favorável. Pretendeu-se com esta limitação evitar a cumulação de benefícios fiscais que revistam a mesma natureza, quanto ao tipo e natureza do imposto, embora se conceda o direito de optar por qualquer outro benefício, quando ocorrer uma situação de sobreposição.

Por si só, o facto de os art.os 45.º e 71.º estabelecerem benefícios fiscais, ambos relativos à reabilitação urbana, não faz com que revistam a mesma natureza.

Efetivamente, também para efeitos de reabilitação urbana, o art.º 71.º estabelece isenções de natureza diversa, não só de âmbito dos impostos sobre o património, mas, também, quanto a outros impostos, como os impostos sobre o rendimento.

No que ao IMT respeita, a isenção estabelecida no art.º 71.º encontra-se

prevista no n.º 8, e determina a isenção de imposto na aquisição de prédio urbano ou fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na “área de reabilitação urbana”.

Ainda que respeitantes a imóveis objeto de reabilitação, numa vertente objetiva da isenção, os dois regimes apresentam assim uma natureza diferente, afirmando-se dois regimes sucessivos, aplicáveis em relações jurídico-tributárias distintas, subsequentes: aquisição pré-reabilitação com destino a reabilitação – art.º 45.º; e aquisição pós-reabilitação, com destino a habitação própria e permanente – art.º 71.º.

Do exposto haverá de concluir-se assim que, entendendo-se o conceito de natureza idêntica por referência ao mesmo imposto, e ao mesmo escopo, o regime de isenção de IMT estabelecido no n.º 2 do art.º 45.º do EBF não se afigura incompatível com a cumulação dos benefícios estabelecidos no art.º 71.º do mesmo diploma, ainda que na sua essência tanto uns como outros se destinem a favorecer e estimular a reabilitação do património imobiliário urbano.

III – CONCLUSÃO:

A isenção de IMT estabelecida no n.º 2 do art.º 45.º do EBF está dependente do reconhecimento por parte da câmara municipal da área da situação do prédio, após a conclusão das obras e a emissão da certificação urbanística e da certificação energética referidas no n.º 3, cabendo-lhe ainda a sua comunicação à administração fiscal.

À administração fiscal cabe a promoção da anulação da liquidação que tiver existido, e a correspondente restituição do montante entregue, estando afastada a sua competência para efeitos de apreciação dos pressupostos e reconhecimento material da isenção aqui em causa.

O regime do art.º 45.º prevê a impossibilidade legal de cumulação do presente benefício com outros benefícios de idêntica natureza, sem prejuízo, porém, da opção por outro mais favorável. Pretendeu-se com esta limitação evitar a cumulação de benefícios fiscais que revistam a mesma natureza, quanto ao tipo e natureza do imposto, embora se conceda o direito de optar por qualquer outro benefício, quando ocorrer uma situação de sobreposição.

Efetivamente, a isenção de imposto na aquisição de imóveis destinados a reabilitação urbana, não apresenta a mesma natureza dos benefícios estabelecidos no art.º 71.º, por referência, ao mesmo imposto, sendo que, na verdade, em sede de IMT apresentam-se como regimes sucessivos e não incompatíveis.

Os demais benefícios ali estabelecidos, apresentam natureza diferente, porquanto assumem benefícios respeitantes a impostos distintos.