

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF)
Artigo: 45.º⁽¹⁾ e 71.º⁽²⁾
Assunto: Prédios urbanos objeto de ações de reabilitação
Processo: 2012001537 - IVE n.º 4130, com despacho concordante, de 31.01.2013, 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 sobre a competência para a apreciação dos pressupostos dos benefícios fiscais constantes do artigo 45.º e do n.º 7 do artigo 71.º do EBF, nomeadamente no que diz respeito à interpretação dos conceitos de Área de Reabilitação Urbana (ARU) e de Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística (ACRRU).

1. ANÁLISE

Sob a epígrafe *“Prédios urbanos objecto de reabilitação”*, determina o n.º 1 do artigo 45.º do EBF que ficam isentos de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) os prédios urbanos objeto de reabilitação urbanística, pelo período de dois anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença camarária.

O n.º 3 do mesmo artigo esclarece, depois, que para este efeito, se entende por reabilitação urbana ou urbanística o processo de transformação do solo urbanizado, compreendendo a execução de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), com o objetivo de melhorar as condições de uso, conservando o seu carácter 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 (IHRU) ou pela Câmara Municipal, conforme o caso.

Esta isenção fica dependente de reconhecimento pela Câmara Municipal da área da situação dos prédios, após a conclusão das obras e emissão da certificação antes referida, sendo que a Câmara Municipal deve comunicar este reconhecimento, no prazo de 30 dias, ao Serviço de Finanças da área da localização dos prédios, após o que compete a este promover, no prazo de 15 dias, a anulação das liquidações de IMI efetuadas, tendo em vista a restituição do imposto pago (n.ºs 5 e 6 do artigo 45.º do EBF).

Finalmente, o n.º 7 do artigo 45.º do EBF estipula que este regime de isenção não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável.

Por seu lado, no n.º 7 do artigo 71.º do EBF, sob a epígrafe *“Incentivos à reabilitação urbana”*, prevê-se que os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de IMI, por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, isenção essa que pode ser renovada por um período de cinco anos e fica dependente de deliberação da assembleia municipal, que define o seu âmbito e alcance, nos termos do n.º 2 do artigo 12.º da Lei das Finanças Locais (n.º 19 do

mencionado artigo 71.º do EBF).

No n.º 21 deste artigo 71.º do EBF, acrescenta-se que são abrangidas por este regime de isenção de IMI as ações de reabilitação que tenham por objeto imóveis que preencham, pelo menos, uma das seguintes condições:

- a) sejam prédios urbanos arrendados passíveis de actualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU;
- b) sejam prédios urbanos localizados em "*áreas de reabilitação urbana*".

Para efeitos desta isenção, diz a alínea a) do n.º 22 do artigo 71.º do EBF que "*acções de reabilitação*" são as intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção.

A isenção de IMI prevista no n.º 1 do artigo 45.º do EBF abrange, assim, todos os prédios urbanos que sejam objeto de reabilitação urbana, na definição que lhe é dada pelo n.º 3 desse artigo (processo de transformação do solo urbanizado, compreendendo a execução de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, tal como definidas no RJUE, com o objetivo de melhorar as condições de uso, conservando o seu carácter 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 IHRU ou pela Câmara Municipal, consoante o caso).

Já a isenção de IMI constante do n.º 7 do artigo 71.º do EBF pode aplicar-se aos prédios urbanos que, tendo sido objeto de ações de reabilitação (intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção), reúnam, pelo menos, uma das duas condições descritas no n.º 21 do artigo 71.º do EBF: a) Prédios urbanos arrendados passíveis de actualização faseada das rendas nos termos do artigo 27º e seguintes do NRAU; b) Prédios urbanos localizados em "*áreas de reabilitação urbana*".

De qualquer modo, estão aqui em causa benefícios fiscais cuja razão de ser é a promoção de políticas que possam fomentar a reabilitação urbanística ou, tal como resulta do próprio conceito de "*benefício fiscal*" (*vide* n.º 1 do artigo 2.º do EBF), os interesses públicos extrafiscais relevantes que são superiores aos da própria tributação que impedem e que justificam as medidas de carácter excepcional são os mesmos: a necessidade de criar incentivos que levem à recuperação e preservação do património imobiliário urbano.

O n.º 7 do artigo 45.º do EBF dispõe expressamente que o regime de isenção de IMI previsto nesse mesmo artigo não é cumulativo com outros benefícios

fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, contudo, a opção por outro mais favorável.

Por "*idêntica natureza*" deve entender-se a afinidade que os vários benefícios fiscais têm entre si ao nível da sua essência, ou seja, a sua razão de ser, a sua finalidade, os interesses que visam tutelar.

Assim, dado que, tanto o benefício fiscal constante do n.º 1 do artigo 45.º do EBF, como o benefício fiscal previsto no n.º 7 do artigo 71.º do mesmo Estatuto, visam criar incentivos à reabilitação urbana, tutelando o interesse público consistente em recuperar e preservar o património imobiliário urbano, não parece que possam subsistir dúvidas quanto ao facto de que revestem idêntica natureza.

Assim, mesmo que se reconheça que o n.º 1 do artigo 45.º do EBF tem por objeto os prédios onde vai ser efetuada a reabilitação urbanística, vigorando a isenção por dois anos com início naquele em que for emitida a correspondente licença, e que o n.º 7 do artigo 71.º do EBF se destina aos prédios que foram alvo das ações de reabilitação, sendo que tal isenção se inicia no ano da conclusão dessa reabilitação, o certo é que, como antes se demonstrou, os benefícios fiscais aí consagrados têm idêntica natureza, não sendo por isso cumulativos, devendo o sujeito passivo optar por aquele que lhe for mais favorável, conforme previsto no n.º 7 do artigo 45.º do EBF.

A competência para a apreciação dos pressupostos dos benefícios fiscais constantes do artigo 45.º e do n.º 7 do artigo 71.º do EBF, nomeadamente no que diz respeito à interpretação dos conceitos de ARU e de ACRRU, está, assim, cometida aos municípios e ao IHRU, razão pela qual não cabe à Autoridade Tributária e Aduaneira pronunciar-se sobre os mesmos.

2. CONCLUSÃO

O n.º 1 do artigo 45.º do EBF tem por objeto os prédios onde vai ser efetuada a reabilitação urbanística, vigorando a isenção por dois anos com início naquele em que for emitida a correspondente licença.

A isenção é reconhecida pela Câmara Municipal da área da situação dos prédios, após a conclusão das obras e a emissão da certificação da reabilitação urbana a efetuar pelo IHRU ou pela Câmara Municipal, conforme o caso (n.º 5 do artigo 45.º do EBF).

De seguida, a Câmara Municipal dispõe do prazo de 30 dias para comunicar, ao serviço de finanças da área da situação dos prédios, o reconhecimento da isenção, competindo a este promover, no prazo de 15 dias, a anulação das liquidações de IMI e o conseqüente reembolso do imposto pago.

O n.º 7 do artigo 71.º do EBF destina-se aos prédios que foram alvo das ações de reabilitação, sendo que a isenção aí prevista se inicia no ano da conclusão da reabilitação, mediante deliberação da Assembleia Municipal, que define o seu âmbito e alcance nos termos do n.º 2 do artigo 12.º da Lei n.º 2/2007, de 15 de janeiro (LFL).

Estes benefícios fiscais têm idêntica natureza, não sendo por isso cumulativos, devendo o sujeito passivo optar por aquele que lhe for mais favorável, conforme previsto no n.º 7 do artigo 45.º do EBF.

A competência para a apreciação dos pressupostos dos benefícios fiscais

constantes do artigo 45.º e do n.º 7 do artigo 71.º do EBF, onde se inclui a interpretação dos conceitos de ARU e de ACRRU, está atribuída aos municípios e ao IHRU, pelo que não compete à Autoridade Tributária e Aduaneira pronunciar-se sobre os mesmos.

⁽¹⁾ A presente informação foi prestada com base na redação anterior à introduzida pela Lei n.º 82-D/2014, de 31.12.

⁽²⁾ A presente informação foi prestada com base na redação anterior à introduzida pela Lei n.º 7-A/2016, de 30.03.