

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF)
- Artigo: 45.º, n.º 1⁽¹⁾
- Assunto: Isenção de IMI prevista no n.º 1 do artigo 45.º do EBF - prédios urbanos objeto de reabilitação urbana
- Processo: 2014000620 - IVE n.º 6643, com despacho concordante, de 01.05.2014, do Diretor-Geral da Autoridade Tributária e Aduaneira
- Conteúdo: Nos termos do artigo 68.º da Lei Geral Tributária foi apresentado um pedido de informação vinculativa que visa esclarecer as seguintes questões:
- a) a que licença se refere o legislador para efeitos do n.º 1 do artigo 45.º EBF: alvará de licença de construção ou alvará de licença de utilização?
 - b) no caso das obras de reabilitação não estarem sujeitas a licenciamento, bastará a Câmara Municipal certificar as datas de início e de conclusão dessas obras?
 - c) pode o município, ao abrigo do disposto no n.º 2 do artigo 16.º da Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, graduar a isenção de IMI, pelo período de 2 (dois) anos, proporcionalmente ao grau de complexidade das obras de reabilitação?

1. ANÁLISE

Sob a epígrafe «*Prédios urbanos objeto de reabilitação*», determina o n.º 1 do artigo 45.º do EBF que ficam isentos de 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 RJUE, 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 (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).

Quanto à primeira questão, importa referir que a isenção de IMI prevista no n.º 1 do artigo 45.º do EBF tem por objeto os prédios onde vai ser efetuada a reabilitação urbanística, contrariamente ao que acontece com a isenção constante do n.º 7 do artigo 71.º do EBF, que se destina aos prédios que

foram alvo dessas ações de reabilitação urbana.

Assim sendo, quando no n.º 1 do artigo 45.º do EBF o legislador se refere à "*respetiva licença camarária*" e tendo em conta que a isenção se inicia no ano da respetiva emissão, não pode tal licença ser constituída pelo alvará de licença de utilização, já que isso representaria que a isenção fosse concedida relativamente a um prédio que já tinha deixado de existir, por, em seu lugar, ter surgido um novo prédio (o prédio já reabilitado).

A confirmação de que a isenção se reporta ao passado (ao prédio onde foi feita a reabilitação) ressalta do determinado no n.º 6 do artigo 45.º do EBF, onde se diz que, após o reconhecimento da isenção e da sua comunicação ao Serviço de Finanças da área da situação do prédio, compete a este promover, no prazo de 15 dias, a anulação das liquidações de IMI efetuadas e a consequente restituição do imposto pago.

Ora, isto só é consistente com o entendimento de que a isenção se inicia no ano da emissão da licença de construção, ainda que a isenção fique dependente e só seja reconhecida após a conclusão das obras de reabilitação e da sua certificação pela Câmara Municipal ou pelo IHRU, consoante o caso.

No que respeita à segunda questão, nas situações em que o RJUE dispensa o licenciamento, compete à Câmara Municipal ou ao IHRU avaliar se as obras efetuadas podem ou não preencher o conceito de reabilitação urbana constante do n.º 3 do artigo 45.º do EBF e, em caso afirmativo, proceder à respetiva certificação com a indicação da data de início dessas mesmas obras, por forma a que a isenção possa ser reconhecida e produzir efeitos no ano em que esse início tiver ocorrido.

Relativamente à última questão, é de salientar que a previsão do n.º 1 do artigo 45.º do EBF dá acolhimento à isenção de IMI para os prédios urbanos que sejam objeto de ações de reabilitação urbanística, por um período taxativamente fixado (dois anos), não deixando à entidade competente para o seu reconhecimento margem para graduar temporalmente essa isenção.

A graduação referida pela requerente deve ser feita no processo de avaliação e certificação das ações de reabilitação, aí se fazendo a distinção entre as obras que cabem no conceito de reabilitação urbana fixado no n.º 3 do artigo 45.º do EBF e aquelas que, pelo contrário, são de tal forma diminutas que nem sequer podem ser consideradas obras de conservação, na definição que lhes é dada pelo RJUE.

Assim, se as obras de reabilitação efetuadas corresponderem ao conceito de reabilitação urbana insito no n.º 3 do artigo 45.º do EBF, compete à Câmara Municipal ou ao IHRU fazer essa certificação, ao que se seguirá o reconhecimento da isenção pelo período de dois anos previsto no n.º 1 do mesmo artigo.

2. CONCLUSÃO

A isenção de IMI prevista no n.º 1 do artigo 45.º do EBF reporta-se ao passado (ao prédio que foi objeto da ação de reabilitação urbana) e inicia-se no ano da emissão da licença de construção, ainda que a isenção fique dependente e só seja reconhecida após a conclusão das obras de reabilitação e da sua certificação pela câmara municipal ou pelo IHRU, conforme o caso.

Nas situações em que o RJUE dispensa o licenciamento, compete à Câmara Municipal ou ao IHRU avaliar se as obras efetuadas podem ou não preencher o conceito de reabilitação urbana constante do n.º 3 do artigo 45.º do EBF e, em caso afirmativo, proceder à respetiva certificação com a indicação da data de início dessas mesmas obras, por forma a que a isenção possa ser reconhecida e produzir efeitos no ano em que esse início tiver ocorrido.

A previsão do n.º 1 do artigo 45.º do EBF dá acolhimento à isenção de IMI para os prédios urbanos que sejam objeto de ações de reabilitação urbanística, por um período taxativamente fixado (dois anos), não deixando à entidade competente para o seu reconhecimento margem para graduar temporalmente essa isenção.

⁽¹⁾ A presente informação foi prestada com base na redação do artigo 45.º do EBF em vigor até 2014.12.31.