

**De:** [António Carvalho](#)  
**Para:** [Comissão 5ª - COF XV](#)  
**Cc:**

**Assunto:** Proposta de Lei de Orçamento - Observações relativas à proposta de alteração ao art. 45.º do EBF  
**Data:** 23 de abril de 2022 01:15:23

---

Senhor Presidente da Comissão Parlamentar,

A proposta de LOE presentemente em discussão na Assembleia da República contém uma proposta de alteração da redação ao art. 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF). Pretende-se introduzir uma norma de caducidade da isenção de IMT na primeira aquisição de um imóvel que tenha sido objeto de reabilitação.

Com efeito, a Proposta de LOE prevê a introdução de um novo n.º 8 no art. 45.º do EBF que determina a caducidade da isenção de IMT se se verificarem algumas das condições descritas nas várias alíneas desse novo preceito.

Este preceito foi claramente inspirado no art. 11.º, n.º 7, do Código do IMT, mas com uma significativa diferença.

Com efeito, no art. 11.º, n.º 7, do Código do IMT prevê-se (realce adicionado):  
*7 - Deixam de beneficiar igualmente de isenção e de redução de taxas previstas no artigo 9.º e nas alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 17.º as seguintes situações:  
a) Quando aos bens for dado destino diferente daquele em que assentou o benefício, no prazo de seis anos a contar da data da aquisição, **salvo no caso de venda;***

Já na proposta de introdução de um novo n.º 8 no art. 45.º do EBF prevê-se a seguinte redação:

*8 - A isenção prevista na alínea c) do n.º 2 fica sem efeito se:  
a) Aos imóveis for dado destino diferente daquele em que assentou o benefício, no prazo de seis anos a contar da data da aquisição; ou*

Como se vê na Proposta de LOE omite-se a expressão "*salvo no caso de venda.*" A omissão desta expressão terá por consequência inibir os adquirentes de imóveis de procederem à sua alienação nos seis anos seguintes à aquisição sob pena de, se o fizerem, verem a isenção de IMT caducada e terem de proceder ao respetivo pagamento.

São inúmeras as razões que podem levar alguém a alienar um imóvel antes de decorridos seis anos depois de o ter adquirido — divórcios, falecimento de familiares, desemprego ou doença grave. Em todos esses casos e situações, a venda do imóvel será penalizada com uma liquidação do IMT.

Recomendo assim vivamente que, na discussão e votação na especialidade, essa Comissão Parlamentar proceda à alteração da redação proposta para a nova alínea a) do n.º 8 do artigo 45.º do EBF, aditando-se-lhe no final, como de resto já consta da al. a) do n.º 7 do art. 11.º do Código do IMT, a expressão "*salvo no caso de venda*", no seguintes termos:

*8 - A isenção prevista na alínea c) do n.º 2 fica sem efeito se:  
a) Aos imóveis for dado destino diferente daquele em que assentou o benefício, no prazo de seis anos a contar da data da aquisição, **salvo no caso de venda;** ou  
[...]*

Com os melhores cumprimentos,

António Carvalho