

CAAD: Arbitragem Tributária

Processo n.º: 583/2024-T

Tema: IRS e EBF – Rendimentos prediais; Imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respectivas estratégias de reabilitação.

SUMÁRIO

I - O facto de um imóvel beneficiar de isenções de IMT e IMI relativas à reabilitação urbana (n.ºs 7 e 8 do artigo 71.º do EBF) não determina, automaticamente, que o mesmo possa beneficiar da taxa reduzida de IRS prevista no n.º 6 do artigo 71.º do EBF, dado que os respectivos requisitos de aplicação são, claramente, distintos.

II - Os requisitos para a aplicação do n.º 6 do artigo 71.º do EBF são os seguintes: (I) o imóvel “gerador” dos rendimentos prediais deve estar situado em “*área de reabilitação urbana*” e (II) o imóvel deve ser “*recuperado nos termos das respectivas estratégias de reabilitação*”.

III - *In casu*, é ao Município de Lisboa que incumbe certificar que o imóvel foi recuperado nos termos da estratégia de reabilitação urbana de Lisboa. Na falta dessa certificação camarária, o contribuinte poderá utilizar qualquer outro meio de prova para demonstrar o cumprimento daquele requisito.

DECISÃO ARBITRAL

O árbitro Gonçalo Estanque designado pelo Conselho Deontológico do Centro de Arbitragem Administrativa (CAAD) para formar o Tribunal Arbitral, constituído em 05-07-2024, decide no seguinte:

I. RELATÓRIO

1.

A..., contribuinte fiscal n.º ..., residente em Rua..., ..., ...-... Lisboa (designado por “**Requerente**”), veio, em 23-04-2024, requerer a constituição de Tribunal Arbitral e deduzir Pedido de Pronúncia Arbitral (“PPA”) contra o ato tributário de liquidação de IRS n.º 2020... relativo ao IRS do ano de 2016, nos termos e para os efeitos do disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 2.º e no artigo 10.º, ambos do Regime Jurídico da Arbitragem em Matéria Tributária (“RJAT”), com vista a que este Tribunal:

- A. Declare ilegal o despacho de indeferimento do Recurso Hierárquico;
- B. Declare ilegal a contestada liquidação adicional de IRS, com todas as consequências legais;
- C. Condene a Autoridade Tributária e Aduaneira no pagamento dos juros indemnizatórios devidos pelo pagamento do imposto entretanto efetuado.

É Requerida a Autoridade Tributária e Aduaneira (doravante referida por “**AT**” ou “**Requerida**”).

O pedido de constituição do Tribunal Arbitral foi aceite pelo Exmo. Presidente do CAAD em 26-04-2024 e automaticamente notificado às partes.

Em 17-06-2024, o Senhor Presidente do CAAD informou as Partes da designação do Árbitro, nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 11.º do RJAT, o qual comunicou a respetiva aceitação no prazo aplicável. As partes, notificadas dessa designação, não manifestaram vontade de a recusar.

Assim, em conformidade com o preceituado no n.º 8 artigo 11.º do RJAT, decorrido o prazo previsto no n.º 1 do artigo 11.º do RJAT sem que as Partes nada viessem dizer, o Tribunal Arbitral ficou constituído em 05-07-2024.

Na mesma data, em conformidade com o disposto no artigo 17.º, n.º 1 do RJAT, foi emitido despacho para que a Requerida, no prazo de 30 dias, apresentasse resposta e, querendo, solicitasse a produção de prova adicional.

A Requerida, em 19-09-2024, apresentou a sua resposta - onde conclui pela improcedência do pedido - e juntou aos autos o processo administrativo.

Na sua resposta a Requerida suscitou, igualmente, uma questão prévia relativa ao valor do processo. Alegava a Requerida que o valor da causa deveria corresponder a €42.579,84 e não €10.492,74, conforme indicado pela Requerente.

Em 23-09-2024, a Requerente foi notificada para se pronunciar sobre o valor da causa indicado.

Em 30-09-2024, a Requerente veio apresentar Requerimento onde referia que:

“10. O pedido de decisão arbitral tem por objeto imediato a decisão do recurso hierárquico e por objeto mediato os vícios imputados ao ato de liquidação (n.º 2020...).

11. Como decorre das diversas peças processuais, o Requerente contesta apenas a desconsideração do benefício fiscal a que se referia a alínea b) do n.º 6 do artigo 71.º do EBF, com a redação à data dos factos: “13. No ano de 2016, o Requerente obteve rendas destes imóveis no montante de € 45 620,54, como consta da sua declaração de rendimentos, com redução de taxa (5%) de IRS, nos termos da alínea b) do n.º 6 do artigo 71.º do EBF. 14. A AT desconsiderou o correspondente benefício fiscal, tributando tais rendimentos à taxa de 28%, por alegadamente não ter apresentado “os documentos comprovativos de tal realidade”.

12. Por isso, a anulação parcial de IRS que o Requerente peticiona corresponderá à diferença das referidas taxas: 28% como considerou a AT e 5% como pretende o Requerente, o que consubstancia um pedido de anulação de € 10 492,74, assim determinado:

Pedido de anulação = € 45 620,54 x (28% - 5%)

Pedido de anulação = € 10 492,74”

Em 17-10-2024, o Tribunal Arbitral dispensou a realização da reunião prevista no artigo 18.º do RJAT.

O Tribunal Arbitral foi regularmente constituído.

As partes gozam de personalidade e capacidade judiciárias (artigos 4.º e 10.º, n.º 2, do mesmo diploma e artigo 1.º da Portaria n.º 112-A/2011, de 22 de Março) e estão devidamente representadas.

O processo não enferma de nulidades.

II. MATÉRIA DE FACTO

1. FACTOS PROVADOS

Consideram-se provados os seguintes factos:

- A. No ano de 2016 o Requerente era proprietário do prédio urbano sito na Rua..., n.º ..., Freguesia da... em Lisboa, inscrito na matriz predial urbana sob o n.º ...
- B. O prédio propriedade do Requerente foi objeto de ação de reabilitação urbana.
- C. Em 20-04-2016, a Unidade de Intervenção Territorial Centro Histórico, da Câmara Municipal de Lisboa, emitiu despacho relativo aos benefícios fiscais, previstos nos n.º 2 do artigo 45.º e n.º 7 do artigo 71.º, ambos, do EBF, com o seguinte teor:



Câmara Municipal de Lisboa
Unidade de Coordenação Territorial
Unidade de Intervenção Territorial Centro Histórico

Folha n.º

Informação **Data**
N.º: NFUTCHGESTURBE2016 20-04-2016
Assunto: Pedido de licença - n.º 2 do art.º 45.º (IMT) e n.º 7 do art.º 71.º (IM) do
Estatuto dos Benefícios Fiscais (E.B.F.).

Processo n.º /IDOC/2015
Requerente: A...
Local: R [...]
Freguesia: [...]

Despacho

À consideração superior,

Através do processo n.º /IDOC/2015 vem o requerente, A... com o NIF n.º [...] na qualidade de proprietário do edifício sito na Rua [...] 7, na Freguesia da [...], com o artigo matricial n.º 25 requerer certificação da reabilitação urbanística efetuada, com vista à obtenção dos benefícios fiscais previstos no n.º 2 do art.º 45.º (IMT) e n.º 7 do art.º 71.º (IM) do Estatuto dos Benefícios Fiscais (E.B.F.).

Desto modo, cumpre informar:

1. O Requerente, adquiriu o edifício na data 06/03/2013 de acordo com os dados constantes da cópia do registo da conservatória do registo predial em anexo.
2. Para o local consta como antecedente o processo de licenciamento de obra n.º /EDI/2013 relativo a obras de ampliação, alteração e conservação, através do qual foi emitida a licença n.º /JOD-CML/2014, em nome de [...] A... com início a 03/06/2014, cumprindo deste modo o período temporal de 3 anos para início da obra após aquisição do imóvel conforme disposto no n.º 2 do art.º 45.º do EBF.
3. O respetivo alvará de autorização de utilização n.º /JUT-CML/2016 foi emitido em 21/01/2016, através do processo n.º /POL/2015.
4. Foi realizada vistoria ao imóvel no dia 16/12/2015, tendo-se verificado que a ação efetuada no edifício, traduziu-se na ampliação e reformulação interior, com execução de nova cobertura, divisórias interiores, instalações sanitárias e cozinheta, substituição das redes de distribuição, substituição da calharia dos vãos de porta e janelas, etc., consubstanciando numa ação de reabilitação com melhoria das condições de uso, conservando o caráter fundamental do edifício, nos termos da alínea a) do n.º 22 do artigo 71.º do EBF e n.º 3 do artigo 45.º do EBF.

-
- H. A AT notificou o Requerente, através do ofícios n.º ... para “*Identificação dos Imóveis Recuperados ou Objeto de Ações de Reabilitação*”, no qual são indicados os campos do quadro 4 respeitantes a imóveis recuperados ou objeto de ações de reabilitação com comprovação emitida por entidade competente, nos termos dos n.ºs 6 e 23 do art.º 71.º do EBF”. A Notificação foi repetida pela AT.
- I. As notificações *supra* referidas foram devolvidas para a AT com a indicação “não atendeu”.
- J. A AT procedeu à emissão de Declaração oficiosa Modelo 3 de IRS, a qual deu origem à liquidação n.º 2020..., com o valor a pagar de €42.579,84, e à nota de cobrança n.º 2020 ... com a data limite de pagamento de 10/03/2020.
- K. O Requerente apresentou, em 15/06/2020, reclamação graciosa contra o referido ato tributário de liquidação de IRS de 2016 com vista a ver ser aplicada, aos rendimentos prediais auferidos, a taxa reduzida de IRS de 5%, prevista no artigo 71.º, n.º 6 do EBF, porquanto tais rendimentos prediais provinham de prédios que foram objeto de reabilitação urbana.
- L. A AT propôs, através de Despacho da Chefe de Divisão de Justiça Administrativa da Direção de Finanças de Lisboa, datado de 13/04/2022, o indeferimento da reclamação graciosa porquanto:

“os elementos documentais juntos ao presente processo e que se referem à concessão de benefícios em sede de IMI e IMT, nunca poderiam servir para justificar ou comprovar o pedido formulado nesta sede de tributação dos rendimentos prediais em sede de IRS à taxa reduzida, dado tratarem-se, como referido, de benefícios fiscais distintos. A comunicação que foi feita à AT e que o reclamante refere, como constante da Caderneta Predial, é a relativa ao IMI e IMT, tributos cuja receita é municipal e cujo reconhecimento dos benefícios fiscais, tal como previsto no referido art. 45.º do EBF, compete à Câmara Municipal, a qual deverá comunicar tal situação ao serviço de finanças da área de situação dos prédios. “Esta comunicação é distinta e não extensiva a eventuais benefícios em sede de IRS, que terão de ser alvo de pedido e análise autónomos e cuja comprovação o reclamante não fez prova no presente processo”.

- M. Em 08-05-2022, o Requerente exerceu o respetivo direito de audição prévia onde defendeu que a “*Câmara certificou que as obras em causas são de reabilitação urbana, o que constitui pressuposto para o reconhecimento das isenções de IMI/IMT e, obviamente, de IRS*”
- N. Através de Despacho da Chefe de Divisão de Justiça Administrativa da Direção de Finanças de Lisboa, datado de 30/06/2022, foi o projeto de indeferimento convertido em definitivo.
- O. Em 03/08/2022, o Requerente apresentou Recurso Hierárquico da decisão de indeferimento da reclamação graciosa.
- P. Através do Ofício, n.º..., de 16/03/2023, a Direção de Serviços de IRS, propôs o indeferimento do Recurso Hierárquico apresentado.
- Q. Através do ofício n.º..., de 14/04/2023 a AT procedeu a nova notificação do projeto de decisão de indeferimento do recurso hierárquico, desta vez com aviso de recepção, o qual foi assinado em 17/04/2023.
- R. O Requerente não exerceu o seu direito de audição prévia.
- S. Através do Ofício n.º..., de 17/01/2024, procedeu a Direção de Serviços de IRS ao indeferimento do recurso hierárquico apresentado.
- T. Em 23-04-2024, o Requerente apresentou pedido de constituição de tribunal arbitral.

2. FACTOS NÃO PROVADOS

Não ficou provado que o imóvel em causa tivesse sido *recuperado nos termos das respectivas estratégias de reabilitação*.

Não existem outros factos relevantes para a decisão da causa que não se tenham provado.

3. FUNDAMENTAÇÃO DA MATÉRIA DE FACTO

Cabe ao Tribunal Arbitral selecionar os factos relevantes para a decisão e discriminar a matéria provada e não provada (cf. artigo 123.º, n.º 2, do CPPT e artigo 607.º, n.º 3, do CPC, aplicáveis *ex vi* artigo 29.º, n.º 1, alíneas a) e e), do RJAT). Os factos pertinentes para o julgamento da causa são escolhidos em função da sua relevância jurídica, considerando as várias soluções plausíveis das questões de Direito (cf. artigo 596.º, n.º 1, do CPC, aplicável *ex vi* artigo 29.º, n.º 1, alínea e), do RJAT).

Segundo o princípio da livre apreciação dos factos, o Tribunal Arbitral baseia a sua decisão, em relação aos factos alegados pelas partes, na sua íntima convicção formada a partir do exame e avaliação dos meios de prova trazidos ao processo, e de acordo com as regras da experiência (cf. artigo 16.º, alínea e), do RJAT, e artigo 607.º, n.º 5, do CPC, aplicável *ex vi* artigo 29.º, n.º 1, alínea e), do RJAT). Somente quando a força probatória de certos meios se encontra pré-estabelecida na lei (e.g., força probatória plena dos documentos autênticos, cf. artigo 371.º do Código Civil) é que não domina, relativamente à prova produzida, o princípio da livre apreciação.

Os factos elencados *supra* foram dados como provados e não provados com base nas posições assumidas e nos documentos juntos pelas partes, particularmente no processo administrativo.

III. POSIÇÃO DAS PARTES

No essencial, o Requerente alega que o benefício fiscal em crise, previsto no n.º 6 do artigo 71.º do EBF, tem um cariz automático, ou seja, depende apenas da comprovação dos pressupostos necessários. Sendo que, prossegue o Requerente, todos os documentos probatórios exigidos para obter o benefício foram apresentados. Em particular, o Requerente afirma ter apresentado documentação que comprova (i) o facto do imóvel estar localizado em área de reabilitação urbana, (ii) que se tratam de obras de reabilitação urbana e (iii) que as obras de reabilitação abrangeram todo o edifício.

O Requerente argumenta, ainda, que não são as Câmaras que reconhecem benefícios fiscais em sede de IRS.

Por seu turno, a Requerida alega que não foi exibido qualquer documento que possa certificar que as putativas intervenções que tenham sido realizadas no prédio, obedecem à estratégia de reabilitação devidamente aprovada. A posição sufragada, ao nível do enquadramento para efeitos de IMI, carece de simetria, quando cotejada com os critérios definidos em sede de IRS. Ou seja, os critérios para a aplicação da isenção de IMI e IMT são distintos dos critérios relativos à aplicação da redução de taxa para efeitos de IRS e apenas quanto aos primeiros foram apresentados documentos que comprovam o cumprimento dos respectivos requisitos de aplicação.

IV. MATÉRIA DE DIREITO

1. A título prévio importa referir que a Requerida colocou em causa o valor do processo porquanto, alegadamente, o valor da causa deveria corresponder a €42.579,84 (valor da liquidação impugnada) e não €10.492,74 (conforme indicado pela Requerente). Ora, tanto no PPA como em sede de contencioso administrativo o Requerente foi, sempre, bastante claro, quanto ao facto de pretender apenas a anulação parcial da liquidação de IRS, *i.e.* na parte em que não foi aplicada a taxa reduzida de 5% sobre os rendimentos prediais.
2. Conforme decidido pelo TCA-Sul no âmbito do Processo n.º 62/18.4BCLSB (de 17-01-2019), *“Nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 97.º-A, do CPPT, o valor da causa corresponde ao valor da liquidação ou ao valor da parte impugnada desta, consoante se peça, respectivamente, a sua anulação total ou parcial, isto é, a quantia certa e líquida que na procedência da impugnação o impugnante deixará de pagar ou lhe será devolvida”*. Razão pela qual, pretendendo o Requerente apenas a anulação da liquidação no montante €10.492,74, naturalmente, não merece censura o valor da causa por si apurado.
3. Feita esta nota prévia, importa, agora, reiterar que, nos presentes autos, considerando os factos alegados e o pedido formulado, a questão a decidir é a seguinte: tem o Requerente, relativamente aos rendimentos prediais auferidos em 2016, direito à aplicação da taxa reduzida de IRS de 5%?
4. O artigo 71.º, n.º 6 do EBF, vigente à data dos factos, tinha a seguinte redação:

“Artigo 71.º

Incentivos à reabilitação urbana

(...)

6 - Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de:

a) Imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respectivas estratégias de reabilitação;

b) Imóveis arrendados passíveis de actualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objecto de acções de reabilitação”

5. Note-se que, atendendo ao pedido e à causa de pedir formulados pelo Requerente está, tão somente, em causa a aplicação da alínea a) do n.º 6 do artigo 71.º do EBF. Aliás, o Requerente é bastante claro no PPA ao referir que *“O Requerente sempre invocou a alínea a) do n.º 6 do artigo 71.º do EBF, não se percebendo sequer por que motivo a AT, no Recurso Hierárquico, chama à colação a alínea b) do n.º 6 do referido artigo”* (cfr. pág. 9 do PPA). Adicionalmente, o Requerente, por um lado, nada refere quanto à potencial aplicação da alínea b) da referida norma e, por outro lado, não junta quaisquer elementos que possam levar à sua aplicação. Razões pelas quais, este Tribunal Arbitral apenas poderá analisar a legalidade do ato tributário impugnado (e respectivas decisões administrativas) à luz da alínea a) do n.º 6 do artigo 71.º do EBF.
6. Uma segunda nota para clarificar que, contrariamente ao invocado, o facto do imóvel em questão beneficiar de isenções de IMT e IMI relativas à reabilitação urbana (n.ºs 7 e 8 do artigo 71.º do EBF) não significa que o mesmo possa beneficiar da taxa reduzida de IRS prevista no n.º 6 do artigo 71.º do EBF. Isto porque os respectivos requisitos de aplicação são, claramente, distintos¹.

¹ Veja-se, no mesmo sentido, FILIPE ROMÃO e GERARD EVERAERT, in *“Os benefícios fiscais à reabilitação urbana”*. Disponível em: <https://www.uria.com/documentos/publicaciones/4980/documento/por04.pdf?id=6230>

7. Vejamos, então, se, *in casu*, está demonstrado o preenchimento dos requisitos de aplicação do artigo 71.º, n.º 6 do EBF. Naturalmente, é sob o Requerente que recai o ónus da prova. De facto, conforme se refere, entre outros, no Acórdão Arbitral proferido no processo n.º 236/2014-T “(...) *de acordo com o artigo 74.º, n.º 1 da LGT, o ónus da prova dos factos constitutivos dos direitos da administração tributária ou dos contribuintes recai sobre quem os invoque. Em consequência, cabe à Administração Tributária o ónus da prova da verificação dos pressupostos legais vinculativos legitimadores da sua actuação, para o que deve provar os factos constitutivos de que legalmente depende a decisão administrativo-tributária com certo conteúdo e com certo sentido. Pelo seu lado, cabe ao contribuinte provar os factos que operam como suporte das pretensões e direitos que invoca*”.
8. Os requisitos para a aplicação daquela norma são os seguintes:
- (I) o imóvel “gerador” dos rendimentos prediais deve estar situado em “*área de reabilitação urbana*” e
 - (II) o imóvel deve ser “*recuperado nos termos das respectivas estratégias de reabilitação*”.
9. Quanto ao primeiro dos requisitos, importa começar por referir que, nos termos da alínea b) do n.º 23 do artigo 71.º do EBF, a “*área de reabilitação urbana*” é definida como a “*área territorialmente delimitada, compreendendo espaços urbanos caracterizados pela insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infra-estruturas urbanísticas, dos equipamentos sociais, das áreas livres e espaços verdes, podendo abranger designadamente áreas e centros históricos, zonas de protecção de imóveis classificados ou em vias de classificação, nos termos da Lei de Bases do Património Cultural, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas*”.
10. No caso do município de Lisboa, onde se encontra localizado o imóvel em crise, a área de reabilitação urbana foi aprovada, em 20/03/2012, pela Assembleia Municipal de Lisboa, através da Deliberação n.º .../AML/2012, e foi publicada no Diário da República, 2ª série, em 26/03/2012, através do Aviso n.º 5876/2012. Posteriormente, em 07/07/2015, a Assembleia Municipal de Lisboa aprovou, através da Deliberação .../AML/2015, uma alteração à delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Lisboa, a qual foi

publicada no Diário da República, 2.ª série, N.º 148, de 31 de julho de 2015, através do Aviso n.º 8391/2015.

11. Ao confrontarmos o mapa da ARU de Lisboa com a morada do imóvel em causa resulta, por demais, evidente a sua localização em área de reabilitação urbana.
12. Sucede, porém, que este não é o único requisito para a aplicação da alínea a) do n.º 6 do artigo 71.º do EBF. De facto, o imóvel em causa deve, também, ser *recuperado nos termos das respectivas estratégias de reabilitação*.
13. Em primeiro lugar, importa referir que é certo que, conforme refere a Requerente não é, *in casu*, a Câmara Municipal de Lisboa que determina a existência ou não de benefícios fiscais. No entanto, importa, igualmente, salientar que é a Câmara Municipal de Lisboa quem certifica a ação de reabilitação, inclusive se a mesma foi ou não realizada nos termos da respetiva estratégia de reabilitação. Aliás, consta, inclusive, dos autos um pedido (processo n.º .../DOC/2016) apresentado à Câmara Municipal de Lisboa pelo Requerente nesse sentido (*vide*, alínea F) do probatório). Não consta, porém, dos autos qualquer resposta a esse pedido ou justificação para uma eventual não resposta ao pedido apresentado.
14. Ou seja, *in casu*, não foi apresentada qualquer certificação emitida pela Câmara Municipal de Lisboa porém, é certo que o Requerente pode, por outros meios, provar que a ação de reabilitação inseriu-se na estratégia de reabilitação urbana do município de Lisboa.
15. No entanto, é essencial começar por determinar essa estratégia de reabilitação. A mesma consta da “Estratégia de Reabilitação Urbana de Lisboa - 2011/2024”² onde se começa por referir que:

“Clarificar o conceito de Obra de Reabilitação no edificado, a certificar pelo município, é essencial para efeito do acesso a benefícios fiscais, simplificação de procedimentos de licenciamento, redução de taxas urbanísticas e, eventualmente, como acesso a linhas de crédito.”

² disponível em: <https://www.am-lisboa.pt/451600/1/008982,000508/index.htm>

O conceito de reabilitação do edificado que se propõe, aplica-se nos casos em que, em resultado da operação urbanística se mantêm as fachadas, o número de pisos acima do solo e os elementos estruturais de valor patrimonial (abóbadas, arcarias, estruturas metálicas ou de madeira), sendo admitido mais um piso pelo aproveitamento do vão da cobertura e, eventualmente, de pisos em cave nos termos definidos no PDM.

No caso de ser viável a construção de estacionamento é permitida a alteração de fachada para abertura do acesso de viaturas. Deste conceito ficam excluídas as obras de ampliação com ou sem manutenção das fachadas, e a ampliação de mais do que o piso de aproveitamento da cobertura.

*Tal não significa que, no âmbito da intervenção numa área de reabilitação urbana, não seja possível, ou mesmo desejável em casos particulares, a demolição integral, que dá origem a uma obra nova, ou a ampliação com mais de um piso de um imóvel existente. Tais operações urbanísticas não beneficiarão de incentivos, nomeadamente isenções de taxas municipais, compensações urbanísticas e **benefícios fiscais previstos para as obras de reabilitação urbana**, no caso em que estiverem previstas em Plano de Pormenor ou numa operação em áreas de reabilitação sistemática nos termos do RJRU”.*

16. Ora, é este conceito de reabilitação urbana que recorta a estratégia do Município de Lisboa.

Assim, para efeitos de aplicação de benefícios fiscais - *in casu*, a aplicação da taxa reduzida de IRS de 5% para rendimentos prediais - o imóvel em causa deve ser reabilitado nos termos da respectiva estratégia e, em Lisboa, essa estratégia impõe:

- a. a manutenção da fachada (pese embora seja admitida a sua alteração para a construção de estacionamento); e
- b. a manutenção do número de pisos acima do solo e os elementos estruturais de valor patrimonial (abóbadas, arcarias, estruturas metálicas ou de madeira), sendo admitido mais um piso pelo aproveitamento do vão da cobertura e, eventualmente, de pisos em cave nos termos definidos no PDM.

17. Ora, nada nos autos permite concluir pelo cumprimento desta estratégia. Dos elementos constantes do processo administrativo não é possível concluir, por exemplo, pela manutenção dos elementos estruturais de valor patrimonial. Existem elementos que comprovam, por exemplo, a subida do nível de conservação (alínea C) do probatório) mas tal facto - apesar de, entre outros, ser suficiente, por exemplo, para efeitos do benefício fiscal em sede de IMI, artigos 71.º, n.º 7 e 22 do EBF³ - não justifica, por si só, o cumprimento com a estratégia de reabilitação do município de Lisboa.

V. DECISÃO

Termos em que, de harmonia com o exposto, decide-se, neste Tribunal Arbitral, julgar totalmente improcedente o pedido de pronúncia arbitral.

VI. VALOR DA CAUSA

De harmonia com o disposto no artigo 306.º, n.ºs 1 e 2, do CPC, no artigo 97.º-A, n.º 1, alínea a), do CPPT (aplicáveis *ex vi* alíneas c) e e) do n.º 1 do artigo 29.º do RJAT) e no artigo 3.º do Regulamento de Custas nos Processos de Arbitragem Tributária, fixa-se ao processo o valor de €10.492,74.

VII. CUSTAS

³ Os requisitos de aplicação dos benefícios fiscais à reabilitação urbana em sede de IMT e IMI são distintos daqueles ora em crise, conforme referido acima.

Nos termos dos artigos 12.º, n.º 2, do RJAT, 4.º do Regulamento de Custas nos Processos de Arbitragem Tributária, e da Tabela I anexa a esse Regulamento, fixa-se o montante das custas arbitrais em **€918,00**, ficando as mesmas totalmente a cargo do Requerente.

Notifique-se.

Lisboa, 18 de Fevereiro de 2025

O Árbitro,

Gonçalo Estanque