

4 – QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS/INCENTIVOS ASSOCIADOS À REABILITAÇÃO URBANA

Na delimitação de área de reabilitação urbana, nos termos da alínea c) do n.º2 do artigo 13º e da alínea a) do artigo 14º do RJRU, o município está obrigado a definir “os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável”.

A título informativo, incluem-se no presente documento outros benefícios que decorrem da reabilitação de imóveis, independentemente destes se localizarem ou não em áreas de reabilitação urbana, e ainda as isenções que se aplicam a prédios classificados.

Em qualquer caso, a informação que aqui é prestada, válida no presente, não dispensa, em qualquer momento, a consulta dos diversos diplomas legais que disciplinam a concessão dos diversos benefícios/incentivos.

4.1 - Benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património relativos a imóveis localizados na área de reabilitação urbana de Castelo Bom.

4.1.1 - IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis)

Estão isentos de IMI, pelo **período de 5 anos**, a contar do ano, inclusive, da conclusão da acção de reabilitação urbana, os prédios ou fracções autónomas, situados na reabilitação urbana de Castelo Bom e cuja reabilitação urbana, comprovadamente tenha sido iniciada após a publicação em Diário da República da delimitação da mesma área e que se encontre concluída até 31 de Dezembro de 2020.

Procedimento para reconhecimento da isenção:

- Certificação da execução da acção de reabilitação urbana pela Câmara Municipal;
- Determinação do nível de conservação antes do início e no termo das acções de reabilitação.

4.1.2 - IMT (Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis)

Estão isentos de **IMT na primeira transmissão onerosa**, os prédios ou frações autónomas reabilitados, destinados exclusivamente a **habitação própria e permanente** que se situem na área de reabilitação urbana de Castelo Bom, e cuja reabilitação urbana, comprovadamente tenha sido iniciada após a publicação em Diário da República da delimitação da mesma área e que se encontre concluída até 31 de Dezembro de 2020.

Procedimento para reconhecimento da isenção:

- Certificação da execução da acção de reabilitação urbana pela Câmara Municipal.
- Determinação do nível de conservação antes do início e no termo das acções de reabilitação.

4.1.3 - Conceitos de reabilitação e estado de conservação relevantes para a atribuição dos benefícios a que se referem os números anteriores.

Para efeitos de concessão das isenções a que se referem os números anteriores importa ter em conta os conceitos de acção de reabilitação e estado de conservação constantes das alíneas a) e c) do nº 22 do artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, que se transcrevem:

“a) '**Acções de reabilitação**' 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 fracções, 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;

c) **'Estado de conservação'** o estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no NRAU e no Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de Agosto, para efeito de actualização faseada das rendas ou, quando não seja o caso, classificado pelos competentes serviços municipais, em vistoria realizada para o efeito, com referência aos níveis de conservação constantes do quadro do artigo 33.º do NRAU.”

Actualmente, a determinação do nível de conservação está regulada no Decreto-Lei nº 266-B/2012, de 31 de Dezembro.

4.2 - Outros benefícios relativos à reabilitação urbana.

Trata-se de benefícios fiscais associados à reabilitação de imóveis que podem não estar localizados em áreas de reabilitação urbana. Sempre que este requisito é condição de atribuição do benefício, o mesmo é referido no lugar próprio.

4.2.1 - IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis)

Prédios urbanos reabilitados:

Ficam isentos de IMI os prédios urbanos **objeto de reabilitação urbanística**, pelo período de três anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença de utilização (Artigo 45.º n.º1 EBF-Redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro).

Conceito de reabilitação urbanística:

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, 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 Urbana, I. P., 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 superior à anteriormente certificada, em pelo menos dois níveis, nos termos do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, **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 8 de abril. (*Artigo 45.º n.º3 EBF Redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro*)

Procedimento para reconhecimento da isenção:

A isenção depende de reconhecimento pela câmara municipal da área da situação dos prédios, após a conclusão das obras e emissão da certificação urbanística e da certificação energética. (*Artigo 45.º n.º5 EBF-Redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro*)

A câmara municipal deve comunicar, no prazo de 30 dias, ao serviço de finanças da área da situação dos prédios o reconhecimento, competindo àquele promover, no prazo de 15 dias, a anulação das liquidações de imposto municipal sobre imóveis e de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e subsequentes restituições (*Artigo 45.º n.º6 EBF*).

Esta isenção **não é cumulativa com outros benefícios fiscais de idêntica natureza**, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável (*Artigo 45.º n.º7 EBF*).

4.2.2 - IMT (Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis)

Ficam isentas de IMT 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 respectivas obras. (*Artigo 45.º n.º1 EBF*)

Para efeitos da atribuição deste benefício, entende-se por reabilitação 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, 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 Urbana, I. P., 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 superior à anteriormente certificada, em pelo menos dois níveis, nos termos do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, 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 8 de abril. (Redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro) (Artigo 45.º n.º3 EBF).

Procedimento para reconhecimento da isenção:

A isenção depende de reconhecimento pela câmara municipal da área da situação do prédio, após a conclusão das obras e a emissão da certificação urbanística e da certificação energética. (Artigo 45.º n.º5 EBF)

A câmara municipal deve comunicar, no prazo de 30 dias, ao serviço de finanças da área da situação dos prédios o reconhecimento, competindo àquele promover, no prazo de 15 dias, a anulação das liquidações de imposto municipal sobre imóveis e de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e subsequentes restituições. (Artigo 45.º n.º6 EBF)

Esta isenção não é cumulativa com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável. (Artigo 45.º n.º7 EBF)

4.2. 3 - IVA (imposto sobre valor acrescentado)

Nos termos da alínea a) do nº1 do artigo 18º do CIVA, estão sujeitas a IVA à taxa reduzida as seguintes prestações de serviços:

1 - Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em **áreas de reabilitação urbana** (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional (Verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA).

Nota: A definição de reabilitação urbana consta da alínea j) do artigo 2º do RJRU.

“j) «Reabilitação urbana» a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização colectiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios”.

2 - Empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas directamente pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), bem como as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU (Verba 2.24 da Lista I anexa ao CIVA).

3 - Empreitadas de bens imóveis em que são donos da obra autarquias locais, empresas municipais cujo objecto consista na reabilitação e gestão urbanas detidas integralmente por organismos públicos, associações de municípios, empresas públicas responsáveis pela rede pública de escolas secundárias ou associações e corporações de bombeiros, desde que, em

qualquer caso, as referidas obras sejam directamente contratadas com o empreiteiro (Verba 2.19 da Lista I anexa ao CIVA).

Podem ainda beneficiar do regime acima referido:

4 - Empreitadas de conservação, reparação e beneficiação dos prédios ou parte dos prédios urbanos habitacionais, propriedade de cooperativas de habitação e construção cedidos aos seus membros em regime de propriedade colectiva, qualquer que seja a respectiva modalidade (Verba 2.26 da Lista I anexa ao CIVA).

5 - Empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos à habitação, com excepção:

- dos trabalhos de limpeza;
- trabalhos de manutenção dos espaços verdes;
- empreitadas sobre bens imóveis que abrangem a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares.

No caso do n.º 5 a taxa reduzida não abrange os materiais incorporados, salvo se o respectivo valor não exceder 20 % do valor global da prestação de serviços (Verba 2.27 da Lista I anexa ao CIVA).

4.2. 4 - IRS (imposto sobre o rendimento de pessoas singulares)

Dedução à colecta

a) Os proprietários de imóveis localizados em “**áreas de reabilitação urbana**” e recuperados nos termos das respectivas estratégias de reabilitação podem deduzir à colecta, até ao limite de (euro) 500, 30 % dos encargos suportados com a respectiva reabilitação (Artigo 71.º n.º4 EBF).

b) Os proprietários de imóveis arrendados passíveis de actualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, que sejam objecto de acções de reabilitação podem deduzir à colecta, até ao limite de (euro) 500, 30 % dos encargos suportados com a respectiva reabilitação (Artigo 71.º n.º4 EBF).

Tributação à taxa de 5%

a) As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS, residentes em território português, são tributadas à taxa autónoma de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respectivas estratégias de reabilitação (Artigo 71.º n.º5 EBF).

b) Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS, residentes em território português, são tributados à taxa de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis, localizados em 'áreas de reabilitação urbana' e recuperados nos termos das respectivas estratégias de reabilitação (Artigo 71.º n.º6 EBF).

c) Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS, residentes em território português, são tributados à taxa de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de 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 (Artigo 71.º n.º6 EBF).

4.3 - Benefícios fiscais aplicáveis aos prédios classificados

4.3. 1 - IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis)

Estão isentos de IMI, os prédios classificados como monumentos nacionais e os prédios individualmente classificados como de interesse público

ou de interesse municipal nos termos da legislação aplicável (Artigo 44.º nº1, n) EBF).

Procedimento para reconhecimento da isenção:

A isenção é de carácter automático, operando mediante comunicação da classificação como monumento nacional ou da classificação individualizada como imóvel de interesse público ou de interesse municipal, a efetuar pelo Instituto de Gestão do Património Arquitectónico e Arqueológico, I. P., ou pelas câmaras municipais, vigorando enquanto os prédios estiverem classificados, mesmo que estes venham a ser transmitidos. (Artigo 44.º nº5, EBF).

Os serviços do Instituto de Gestão do Património Arquitectónico e Arqueológico, I. P., e as câmaras municipais procedem à referida comunicação, relativamente aos imóveis já classificados à data da entrada em vigor da presente lei:

- a) Oficiosamente, no prazo de 60 dias; ou
- b) A requerimento dos proprietários dos imóveis, no prazo de 30 dias a contar da data de entrada do requerimento nos respectivos serviços (Artigo 44.º nº6 EBF).

4.3.2 - IMT (Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis)

Ficam isentas de IMT as aquisições de prédios individualmente classificados como de interesse nacional, de interesse público ou de interesse municipal, nos termos da legislação aplicável (Artigo 6º g) Código do Imposto Municipal Sobre Transmissões Onerosas de Imóveis CIMT).

As isenções são reconhecidas a requerimento dos interessados, a apresentar antes do ato ou contrato que origina a transmissão junto dos serviços competentes para a decisão, mas sempre antes da liquidação que seria de efetuar, acompanhado de documento emitido pelo serviço competente do Ministério da Cultura. (Art. 10º,n.º1 e n.º2 c) do CIMT).

5 – FICHA TÉCNICA

Coordenação – Rui Ramos Loza, Arquitecto, consultor da CM de Almeida para o processo de delimitação de ARUs

Consultoria jurídica – Fátima Cabral, jurista da equipa de consultores para a delimitação de ARUs

Apoio da CM de Almeida – Arq. João Campos, consultor

Arq. João Marujo – urbanista da CMA