

Área de Reabilitação Urbana **Zona Comercial
de Vilar Formoso**

8. BENEFÍCIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA

Para intervenções de reabilitação urbana na ARU-ZCVF

Com a delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Zona Comercial de Vilar Formoso, estabelece-se, um regime especial a aplicar às operações de reabilitação a desenvolver na área agora delimitada.

Assim, atribui-se os seguintes benefícios com efeitos imediatos após a sua publicação:

Impostos Municipais sobre Imóveis e suas Transações

- a) Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são isentos de IMI por um período de cinco anos (renovável por mais cinco anos), a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, nos termos do n.º 7 do artigo 71º do EBF.
- b) Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são isentos de IMI, pelo período de dois anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença para obras de reabilitação e o adquirente inicie as respectivas obras, nos termos do n.º 2 do artigo 45º do EBF.
- c) Os prédios urbanos que se encontrem reabilitados e se mantenham em bom estado de conservação, podem anualmente e até 30 de Setembro, mediante vistoria a solicitar à câmara municipal, obter uma redução de 30% no IMI do ano correspondente, nos termos do n.º 6 do artigo 112º do CIMI.
- d) Os prédios urbanos arrendados que se encontrem reabilitados e se mantenham em bom estado de conservação, podem anualmente e até 30 de Setembro, mediante vistoria a solicitar à câmara municipal, obter uma redução de 20% no IMI do ano correspondente, nos termos do n.º 7 do artigo 112º do CIMI.
- e) As aquisições de prédios urbanos a destinar a ações de reabilitação urbanística ficam isentas de IMT, desde que, no prazo de dois anos a contar da data da aquisição, e o adquirente inicie as respetivas obras, nos termos do n.º 2 do artigo 45º do EBF.
- f) São isentas de IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, nos termos do n.º 8 do artigo 71º do EBF.

THE BEST WAY TO PREDICT THE FUTURE IS TO CREATE IT

domusrehabita

planning
for the future...



**BEIRAS
E SERRA DA ESTRELA**
COMUNIDADE INTERMUNICIPAL

Área de Reabilitação Urbana **Zona Comercial de Vilar Formoso**

Taxa Municipal de Derrama

- a) Ficam isentas de Taxa Municipal de Derrama as empresas com sede no concelho de Almeida, cujo objeto social se destine a obras de reabilitação urbana e o lucro tributável resulte da atividade na ARU da Zona Comercial de Vilar Formoso.
- b) Ficam ainda isentas de Taxa Municipal de Derrama as empresas com atividade turística e com sede no concelho de Almeida cujo lucro tributável resulte da atividade na ARU da Zona Comercial de Vilar Formoso.

Taxas Municipais sobre Obras de Reabilitação de Imóveis

O licenciamento de obras de edificação, alteração e ampliação nos prédios urbanos objeto de ações de reabilitação na área agora delimitada (ARU ZCVF), ficam isentos de quaisquer taxas urbanísticas.

Efeitos Imediatos com a Aprovação da ARU em sede de EBF

Com a delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Zona Comercial de Vilar Formoso, os sujeitos passivos podem ainda obter um conjunto de benefícios fiscais decorrentes das ações de reabilitação que desenvolvam, nos termos do Estatuto dos Benefícios Fiscais, na sua atual redação, no âmbito do Imposto sobre o Rendimento de pessoas Coletivas (IRC), o Imposto sobre o Rendimento de pessoas Singulares (IRS) e na aplicação do Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA).

► **Benefícios Fiscais**

Nos termos das disposições conjugadas da alínea h) do n.º 2 e do n.º 3 do artigo 53.º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, na redação da Lei n.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro, do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, de acordo com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto, e de acordo com os artigos 45º e 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), conferem-se aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos, inseridos na ARU da Zona Comercial de Vilar Formoso, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, em vigor à data, e sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural, ou outros que venham a ser conferidos, os seguintes benefícios fiscais:

- a) Ficam isentos de IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que se constituam entre 1 de Janeiro de 2008 e

THE BEST WAY TO PREDICT THE FUTURE IS TO CREATE IT

domusrehabita

planning
for the future...



**BEIRAS
E SERRA DA ESTRELA**
COMUNIDADE INTERMUNICIPAL

Área de Reabilitação Urbana **Zona Comercial** **de Vilar Formoso**

31 de Dezembro de 2020 e pelo menos 75 % dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana, nos termos do n.º 1 do artigo 71º do EBF.

- b) Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no número anterior, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10 %, exceto quando os titulares dos rendimentos sejam entidades isentas quanto aos rendimentos de capitais ou entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ao qual os rendimentos sejam imputáveis, excluindo, nos termos do n.º 2 do artigo 71º do EBF:
- i. As entidades que sejam residentes em País, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças;
 - ii. As entidades não residentes detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25 % por entidades residentes.
- c) O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos no n.º 1 é tributado à taxa de 10 % quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no artigo 27.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais ou sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento, nos termos do n.º 3 do artigo 71º do EBF.
- d) São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de (euro) 500, nos termos do n.º 4 do artigo 71º do EBF, 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de:
- i. Imóveis, localizados na ARU CHVF e recuperados nos termos da presente estratégia de reabilitação;
 - ii. Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro, que sejam objeto de ações de reabilitação. (artigo 71º n.º4 do EBF)
- e) 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 na Área de Reabilitação Urbana da Zona Comercial de Vilar Formoso, recuperados nos termos da presente estratégia de reabilitação, nos termos do n.º 5 do artigo 71º do EBF.

THE BEST WAY TO PREDICT THE FUTURE IS TO CREATE IT

domusrehabita

planning
for the future...



BEIRAS
E SERRA DA ESTRELA
COMUNIDADE INTERMUNICIPAL

Área de Reabilitação Urbana **Zona Comercial
de Vilar Formoso**

- f) 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, nos termos do n.º 6 do artigo 71º do EBF, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de:
- i. Imóveis situados na ARU ZCVF, recuperados nos termos da presente estratégia de reabilitação;
 - ii. Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação.
- g) Ficam sujeitas à taxa reduzida de IVA, as empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, 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.
- h) Ficam sujeitas à taxa reduzida de IVA, as empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos à habitação, com exceção dos trabalhos de limpeza, de manutenção dos espaços verdes e das 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.
- i) A taxa reduzida não abrange os materiais incorporados, salvo se o respetivo valor não exceder 20 % do valor global da prestação de serviços.

Penalizações

Majorações para prédios urbanos degradados

- a) Será majorada até 30% a taxa de IMI aplicável a prédios urbanos degradados, considerando-se como tais os que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens.
- b) Para efeitos da aplicação da taxa majorada de IMI, a identificação dos prédios ou frações autónomas em ruínas é da competência da entidade gestora ou da Câmara Municipal e de acordo com a legislação aplicável, nomeadamente o disposto no Decreto-Lei n.º 159/2006 de 8 de Agosto e na Lei n.º 64-A de 31 de Dezembro.

THE BEST WAY TO PREDICT THE FUTURE IS TO CREATE IT

domusrehabita

planning
for the future...



BEIRAS
E SERRA DA ESTRELA
COMUNIDADE INTERMUNICIPAL