



OS BENEFÍCIOS FISCAIS À REABILITAÇÃO URBANA

I / II – Impostos sobre o Património (IMI / IMT)

III – Impostos sobre os Rendimentos (IRS / RP)

IV – Impostos sobre a Despesa (Iva)



OS BENEFÍCIOS FISCAIS À REABILITAÇÃO URBANA

I) – ART. 112.º, N.º 6 /CIMI: Majoração da taxa do IMI, incidente sobre prédios urbanos degradados em 20%, como medida de promoção de reabilitação urbana e combate à degradação do edificado, a aprovar anualmente pela Assembleia Municipal, com comunicação eletrónica à AT.



OS BENEFÍCIOS FISCAIS À REABILITAÇÃO URBANA

II - A) – ART. 45.º DO EBF

1) Art. 45.º, n.º 1 do EBF: Ficam isentos do IMI os prédios urbanos objeto de reabilitação urbanística, pelo período de 3 anos, a contar do ano, inclusivé, da emissão da respetiva licença camarária (autorização de utilização).

2) A emissão da licença não tem que ser efetuada imediatamente após a reabilitação, mas o início do período de isenção de 3 anos, depende sempre dessa emissão, e a isenção ocorrerá no próprio ano da emissão da licença, e nos dois anos subsequentes;



OS BENEFÍCIOS FISCAIS À REABILITAÇÃO URBANA

2) **Art. 45.º, n.º 2 do EBF** : Ficam isentas de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), as aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística, desde que, no prazo de 3 anos a contar da data da aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras.

A isenção é aplicável às aquisições de prédios urbanos degradados, destinados a serem reabilitados, beneficiando dela os sujeitos passivos que efetuem a aquisição, desde que, posteriormente, procedam à sua reabilitação, devendo a intenção de reabilitação urbana, constar do contrato de aquisição ou ser comunicada à Câmara Municipal quando da apresentação do projeto.



OS BENEFÍCIOS FISCAIS À REABILITAÇÃO URBANA

- 3) **Art. 45.º, n.º 3 do EBF**: As isenções previstas no art. 45.º, n.ºs 1 e 2, têm como pressuposto a reabilitação urbanística, enquanto processo de transformação do solo urbanizado, compreendendo:
- a) 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; a certificação desta operação de reabilitação urbanística compete ao IRHU após a conclusão das obras. Nestes casos, tal certificação, exige que seja atribuído ao edificado reabilitado uma classificação energética igual ou superior a “A”, ou, quando na sequência da operação de reabilitação, lhe seja atribuído classe energética superior à anteriormente certificada, em pelo menos 2 níveis, com exceção dos casos em que tais prédios se encontrem dispensados de um ou mais requisitos de eficiência energética;



OS BENEFÍCIOS FISCAIS À REABILITAÇÃO URBANA

b) A realização 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 de reconversão urbanística; A certificação destas operações de reconversão urbanística compete à Câmara Municipal após a conclusão das obras;



OS BENEFÍCIOS FISCAIS À REABILITAÇÃO URBANA

4) **Art. 45.º, n.º 5 do EBF**: Tais isenções de IMI e de IMT, ficam dependentes de RECONHECIMENTO pela Câmara Municipal, após a conclusão das obras, e à emissão da autorização de utilização, da certificação urbanística, e da certificação energética.

A produção do ato de RECONHECIMENTO é efetuada em procedimento administrativo instaurado para o efeito após a emissão da autorização de utilização. Embora o procedimento possa ser o mesmo, o ato de reconhecimento deve conter a menção expressa a ambas as isenções, tanto de IMI, como de IMT.



OS BENEFÍCIOS FISCAIS À REABILITAÇÃO URBANA

5) **Art. 45.º, n.º 6 do EBF**: A Câmara Municipal deve comunicar, no prazo de 30 dias, após o reconhecimento das isenções, ao Serviço de Finanças da área da situação dos prédios, o reconhecimento (de tais isenções), competindo àquele promover, no prazo de 15 dias, a anulação das liquidações de Imposto Municipal sobre Imóveis e do Imposto Municipal sobre a Transmissão Onerosa de Imóveis, e proceder às subseqüentes restituições.



OS BENEFÍCIOS FISCAIS À REABILITAÇÃO URBANA

6) **Art. 45.º, n.º 4 do EBF**: Os benefícios referidos de isenção de IMI e de IMT, não prejudicam a liquidação e cobrança dos respetivos impostos, no termos legais, até à comunicação do reconhecimento de tais benefícios à AT.



OS BENEFÍCIOS FISCAIS À REABILITAÇÃO URBANA

7) **Art. 45.º, n.º 7 do EBF**: O regime previsto no presente artigo não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável.

Este benefícios não são cumuláveis com a eventual minoração de taxas de IMI previstos no art. 112.º, n.º 6 do CIMI, nem com a eventual isenção de IMI prevista no art. 71.º, n.º 7 do EBF, exceto com a prevista no n.º 8 do art. 71 do EBF (IMT).

A opção é do sujeito passivo dos impostos, promotor da operação de reabilitação urbana, e deve ser apresentada pelo próprio interessado à Câmara Municipal, ao requerer a emissão da autorização de utilização da operação urbanística objeto da reabilitação urbana.



OS BENEFÍCIOS FISCAIS À REABILITAÇÃO URBANA

II - B) – ART. 71.º DO EBF E AS ARU'S:

Os incentivos fiscais à reabilitação urbana, previsto no art. 71.º do EBF aplicam-se aos imóveis que tenham sido objeto de operações de reabilitação urbana, num período de tempo limitado, em condições definidas:

- i) Que sejam executadas ações materiais de reabilitação urbana;
- ii) Que essas ações incidam sobre determinados tipos de prédios:
 - a) Sejam prédios urbanos arrendados passíveis de utilização faseada das rendas nos termos dos art. 27.º e seguintes do NRAU; ou
 - b) Sejam prédios urbanos localizados em áreas de reabilitação urbana (ARU'S).
- iii) Que essas ações de reabilitação se iniciem após a aprovação e início de vigência das ARU'S e se concluam até 31/12/2020;
- iv) Esta aplicação dos benefícios fiscais, em sede de impostos sobre o património (IMI e IMT) depende de um conjunto de deliberações dos órgãos do Município.



OS BENEFÍCIOS FISCAIS À REABILITAÇÃO URBANA

Para efeitos da aplicação do art. 71.º do EBF, considera-se:

A) “**Ações 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 frações, 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;



OS BENEFÍCIOS FISCAIS À REABILITAÇÃO URBANA

B) “**Área de reabilitação urbana**” a área territorialmente delimitada, compreendendo espaços urbanos caracterizados pela insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanísticas, dos equipamentos sociais, das áreas livres e espaços verdes, podendo abranger designadamente áreas e centros históricos, zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação, nos termos da Lei de Bases do Património Cultural, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas;



OS BENEFÍCIOS FISCAIS À REABILITAÇÃO URBANA

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 atualização 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 artigo 33.º do NRAU, aprovado pela Lei n.º 6/2006 de 27/02, alterada pela Lei n.º 31/2012 de 14/8



OS BENEFÍCIOS FISCAIS À REABILITAÇÃO URBANA

D) A comprovação do **início e da conclusão das ações de reabilitação** é da competência da Câmara Municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área de localização do imóvel, incumbindo-lhe certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação, mediante vistoria, que verifique e certifique o nível de conservação do imóvel e a conclusão da ação da reabilitação.



OS BENEFÍCIOS FISCAIS À REABILITAÇÃO URBANA

Os incentivos fiscais à reabilitação urbana previstos no art. 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais e para as ARU'S, delimitadas e aprovadas, relativos a impostos sobre o património, são:

- 1) **Art. 71.º, n.º 7 do EBF:** Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação urbana (reabilitados) ficam isentos do imposto municipal sobre imóveis (IMI) por um período de cinco anos, a contar do ano inclusive, da conclusão da reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos.
- 2) **Art. 71.º, n.º 8 do EBF:** São isentas de IMT as aquisições do prédio urbano ou de fração autónoma do prédio urbano reabilitado, destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado.



OS BENEFÍCIOS FISCAIS À REABILITAÇÃO URBANA

Todavia, dispõe o **art. 71.º, n.º 20/EBF**: “As isenções previstas nos n.ºs 7 e 8 estão dependentes de deliberação da Assembleia Municipal, que define o seu âmbito e alcance.”

Trata-se de uma deliberação de reconhecimento de tais isenções, após a conclusão da ação da reabilitação urbanística, após a realização de vistoria, a emissão a autorização de utilização, e a emissão de certificado de reabilitação, que deve incidir sobre cada prédio, em concreto.



OS BENEFÍCIOS FISCAIS À REABILITAÇÃO URBANA

Após aprovação do reconhecimento das isenções em concreto pela Assembleia Municipal, a Câmara Municipal comunicará ao Serviço de Finanças da área da situação dos imóveis reabilitados as isenções aprovadas no prazo de 30 dias para que tais isenções sejam aplicadas e se tornem juridicamente eficazes.

A isenção de IMI vigora no próprio ano em que ficou concluída a reabilitação e nos 4 anos seguintes, independentemente da data em que o Município a comunicar aos serviços da administração fiscal.



OS BENEFÍCIOS FISCAIS À REABILITAÇÃO URBANA

A isenção de IMI, aplica-se a todo o período de cinco anos, não podendo a Assembleia Municipal deliberar pelo reconhecimento da isenção por um período inferior ou superior, sendo que, o n.º 7 do art. 71.º do EBF, permite que a isenção de IMI, de cinco anos, possa ser renovada por um período adicional de cinco anos. Esta renovação depende também de deliberação da Assembleia Municipal, e só pode ser conferida, ou não, por um novo período de cinco anos, não podendo ser conferida por um período inferior ou superior.



OS BENEFÍCIOS FISCAIS À REABILITAÇÃO URBANA

O prédio, inscrito numa ARU, deve ser objeto de reabilitação concluída dentro do prazo legal, ou seja, até 31/12/2020;

Qual a data limite para que se efetue uma primeira transmissão isenta de imposto?

A Lei não estabelece esse prazo limite.

Caberá à Assembleia Municipal defini-lo, no ato do reconhecimento em concreto das isenções.



OS BENEFÍCIOS FISCAIS À REABILITAÇÃO URBANA

Porém, havendo 2 regimes de incentivos fiscais à reabilitação urbana, alternativos e não cumulativos, um constante do art. 45.º do EBF e outro do art. 71.º do EBF, haverá que esclarecer:

i) Poderá o adquirente de um prédio urbano não reabilitado, para reabilitação, beneficiar da isenção prevista no n.º 2 do art. 45 do EBF, quanto ao IMT, e optar pela isenção de IMI prevista no art. 71.º n.º 7 do EBF?

NÃO PODE !

A opção pelas isenções previstas no art. 45.º do EBF, é em bloco.



OS BENEFÍCIOS FISCAIS À REABILITAÇÃO URBANA

Todavia, essa isenção fiscal do IMT, prevista no n.º 2 do art. 45.º do EBF pelo sujeito passivo que adquiriu o imóvel não reabilitado, após essa reabilitação estar consumada e concluída, não prejudica que o adquirente do imóvel reabilitado para habitação própria e permanente, numa primeira transmissão do prédio, possa beneficiar dessa isenção de IMT, ao abrigo do art. 71.º, n.º 8 do EBF.

Nesse caso o adquirente terá que requerer à Câmara Municipal, o reconhecimento da isenção de IMT, a reconhecer pela Assembleia Municipal, em concreto.

Está em causa um prédio de natureza diferente e um sujeito passivo diferente.



OS BENEFÍCIOS FISCAIS À REABILITAÇÃO URBANA

III – OS BENEFÍCIOS FISCAIS À REABILITAÇÃO URBANA EM SEDE DE IMPOSTOS SOBRE O RENDIMENTO

1) **ART. 71.º, N.º 4 DO EBF:** São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de 500,00 euros, de 30% dos encargos suportados pelo proprietário, relacionados com a reabilitação urbana de:

a) Imóveis localizados em “Áreas de Reabilitação Urbana – ARU’S”, e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;

b) Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas, nos termos do art. 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU) , aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27/02, alterado pela Lei n.º 31/2012 de 14/08, que sejam objeto de ações de reabilitação.



OS BENEFÍCIOS FISCAIS À REABILITAÇÃO URBANA

Porém, no caso dos imóveis localizados nas ARU'S, a lei não fala em “Ações de Reabilitação”, tal como definido na alínea a) do n.º 22 do art. 71.º do EBF, mas somente de “estratégias de reabilitação”. Neste caso, para beneficiar da dedução à coleta de IRS, não é exigível que o estado de conservação do imóvel resultante da reabilitação seja, pelo menos, superior em 2 níveis ao atribuído antes da reabilitação. Mas neste caso, em que tal não se verifique, o imóvel reabilitado não pode beneficiar das isenções de impostos sobre o património, ou seja de IMI e de IMT, previstas no art. 71.º, n.ºs 7 e 8 do EBF, mas poderá beneficiar da isenção de IMI prevista no art. 45.º, n.º 1 do EBF.

A lei não define o que são “Estratégias de Reabilitação”, cabendo à Assembleia Municipal fixar o seu sentido e alcance, sob proposta da Câmara Municipal.



OS BENEFÍCIOS FISCAIS À REABILITAÇÃO URBANA

Já no caso dos imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas, nos termos do art. 27.º e segs. do NRAU, que forem objeto de ações de reabilitação, o benefício fiscal de dedução à coleta de IRS de 30% dos encargos suportados com a reabilitação, até ao limite de 500,00 euros, exige que o estado de conservação do imóvel reabilitado se situe acima do verificado antes da sua reabilitação, em pelo menos 2 níveis.



OS BENEFÍCIOS FISCAIS À REABILITAÇÃO URBANA

- 2) **O ART. 71.º, N.º 6 DO EBF:** 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:
- a) Imóveis situados em “área de reabilitação urbana”, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;
 - b) Imóveis arrendados, passíveis de atualização faseada das rendas, nos termos dos art. 27 e segs. do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação.



OS BENEFÍCIOS FISCAIS À REABILITAÇÃO URBANA

3) **O PROCEDIMENTO:** Os benefícios fiscais em sede de impostos sobre o rendimento previstos no art. 71.º, n.ºs 4 e 6 do EBF, não dependem de qualquer ato de reconhecimento, quer pela Câmara Municipal, quer pela Assembleia Municipal, operam de forma automática cabendo aos sujeitos passivos comprovar perante a AT a verificação dos pressupostos de tais benefícios, devendo a Câmara Municipal no ato do licenciamento das obras de reabilitação emitir uma declaração em como o projeto licenciado será objeto de uma operação de reabilitação urbana devendo ainda o sujeito passivo apresentar à AT no final da operação o certificado de reabilitação e o comprovativo dos encargos realizados.



OS BENEFÍCIOS FISCAIS À REABILITAÇÃO URBANA

IV – OS BENEFÍCIOS FISCAIS SOBRE A DESPESA:

ART. 18.º, N.º 1 DO CIVA N.ºS 2 E 3 DA LISTA I – É aplicável a taxa de 6%, em sede de IVA, às empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico (Regime Jurídico da Reabilitação Urbana) realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em ARU'S – Áreas de Reabilitação Urbana, determinadas nos termos legais;



OS BENEFÍCIOS FISCAIS À REABILITAÇÃO URBANA

Este benefício fiscal não carece de reconhecimento por qualquer órgão ou entidade pública, em concreto para que o sujeito passivo possa usufruir deste benefício fiscal, deverá solicitar à Câmara Municipal, que, no ato de licenciamento da operação urbanística de reabilitação a emissão de uma declaração, da qual conste que o prédio urbano a reabilitar, se localiza numa área de reabilitação urbana, e se destina a reabilitação; com as obras de reabilitação o benefício fiscal é automático, cabendo à administração fiscal o controlo e fiscalização à posteriori.