

Os benefícios fiscais, financeiros e outros incentivos à reabilitação

Enquadramento e operacionalização

01 - Os apoios e incentivos a atribuir aos promotores das intervenções na ARU revestem-se de natureza fiscal e financeira, bem como apoios relativos a procedimentos administrativos e técnicos na área da arquitetura e engenharia, no âmbito da formalização e controlo prévio de cada operação programada a realizar.

02 - Quando os mesmos forem solicitados, caberá ao interessado apresentar prova de titularidade do imóvel e limites cadastrais do mesmo, e ainda os princípios que demonstrem uma verdadeira 'ação de reabilitação', integrados na delimitação da ARU ou que abranja parte do imóvel. Ou seja, para poder aceder aos benefícios fiscais previstos na Lei e na regulamentação em vigor, as obras terão de revestir a natureza de reabilitação urbanística, cujos conceitos aplicáveis constam do artigo 2º, al. b), j] e i] do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana [RJRU] nos seguintes termos:

Alínea b] "ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA", a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana;

Alínea 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 verde de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios;

Alínea i] "REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS", a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas.

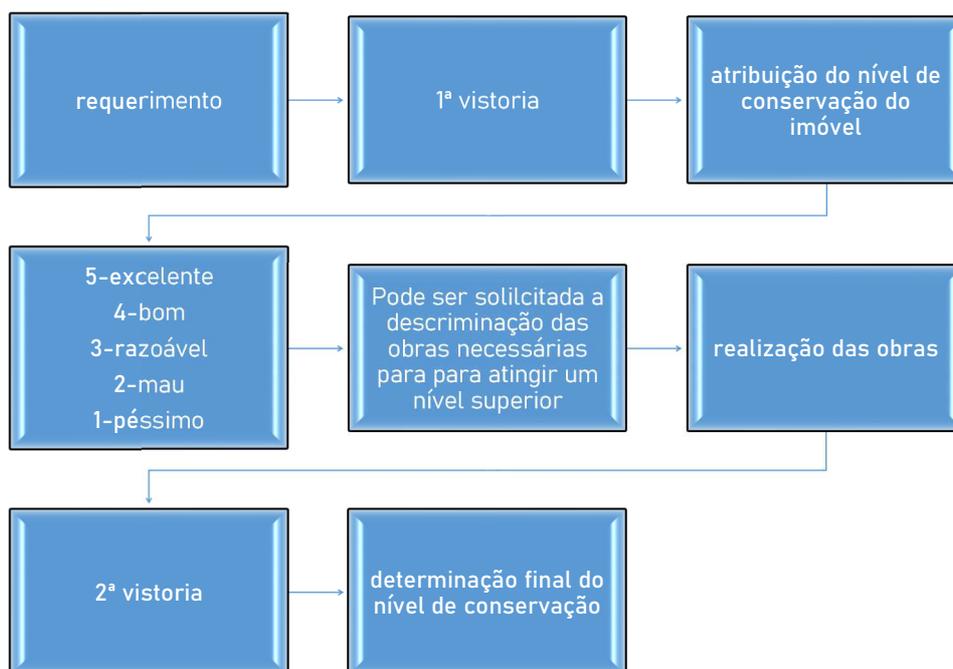
03 - Para acesso aos benefícios fiscais decorrentes da execução de obras de reabilitação urbana [segundo a Lei 114/2017 de 29 de dezembro], é necessário, cumulativamente, que:

A] O prédio seja objeto de uma reabilitação de edifícios promovida nos termos do RJRU;

B] Em consequência da referida intervenção, o respetivo estado de conservação suba dois níveis e tenha, no mínimo, um nível 'bom' [através de vistorias, de acordo com o Novo Regime do Arrendamento Urbano [NRAU] e o Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de agosto].

C] Sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e qualidade térmica aplicável aos edifícios.

04 - O esquema a seguir apresentado sistematiza o procedimento de requerimento, vistoria e determinação final do nível de conservação.



05 - Apesar de o RJRU, estipular a necessidade de se identificar apenas o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património [IMI e IMT], apresenta-se um quadro mais alargado dos benefícios que decorrem do enquadramento legal em vigor e aplicável a ações de reabilitação urbana inseridas em ARU.

06 - Assim, sem prejuízo da abrangência de outros incentivos ou apoios existentes ou a criar, expõem-se os que, de entre o quadro legislativo e regulamentar vigente, se consideram mais relevantes, podendo a presente estratégia de reabilitação adaptar-se a alterações ou subsequentes regimes de incentivos financeiros ou de benefícios fiscais, conformando-se com eles de forma automática e sem necessidade de revisão, nomeadamente ao Estatuto de Benefícios Fiscais, Lei do Orçamento Geral do Estado, Regulamento e Tabela de Taxas do Município de Estarreja.

01 - O Regulamento Municipal de Taxas, Licenças e outras Receitas do Município de Estarreja, prevê a isenções e reduções que visam o incentivo da atividade económica na área do Município, a dinamização do espaço público e o apoio às atividades com fins de interesse público municipal [segundo o ponto 2, Artigo 8º, Secção I, Capítulo II]. Aqui, enquadra-se a possibilidade de aplicar condições de isenção ou redução relativas às taxas municipais, mediante requerimento do interessado, focada na reabilitação e valorização dos edifícios, promovendo uma renovada dinâmica urbana pela recriação da atividade económica, da coesão social, com vista à atração de novos habitantes e rejuvenescendo a sua população.

02 - Como incentivo à reabilitação urbana, as operações urbanísticas realizadas na ARU passam a beneficiar da isenção/redução de taxas urbanísticas, nomeadamente:

A] Isenção do pagamento das taxas de licenciamento, comunicação prévia e autorização as operações urbanísticas relativas às obras de reconstrução e alteração;

B] Isenção do pagamento das taxas municipais pela ocupação da via pública por motivo das obras anteriormente referidas;

C] Isenção do pagamento das taxas municipais para emissão de alvarás que titulam as obras anteriormente referidas;

D] Isenção do pagamento das taxas municipais pela realização de vistorias;

E] As restantes operações urbanísticas realizadas na ARU beneficiarão de uma redução de 50% nos montantes das taxas municipais.

03 - Deverá ainda ser prestado apoio a procedimentos administrativos próprios da instrução de processos de controlo prévio para a realização de operações urbanísticas ou de candidaturas, assim como apoio técnico às obras de reabilitação consideradas isentas de controlo prévio municipal, nomeadamente pelo apoio com recurso a suportes gráficos, aconselhamento para técnicas e métodos de construção, seleção e escolha de materiais.

10.3 - Benefícios Fiscais [associados a impostos municipais]

Incentivo	Ações de reabilitação em imóveis integrados em ARU ou Imóveis com 30 ou mais anos
Isenção IMI	<p>Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas na ARU, por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação.</p> <p>Pode ser renovável por mais cinco anos, a requerimento do proprietário, no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente.</p> <p><i>[nos termos da alínea a] do n.º 2 do artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, alterado pela Lei do Orçamento do Estado para o ano de 2018 - Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.]</i></p>
Isenção imposto IMT [Imposto municipal sobre transmissões onerosas de imóveis]	<p>Nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição.</p> <p><i>[nos termos da alínea b] do n.º 2 do artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais alterado pela Lei do Orçamento do Estado para o ano de 2018 - Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.]</i></p> <p>Na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente.</p> <p><i>[nos termos da alínea c] do n.º 2 do artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais alterado pela Lei do Orçamento do Estado para o ano de 2018 - Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.]</i></p>

10.4 – Outros Incentivos [decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais]

Incentivo	Ações de reabilitação em imóveis integrados em ARU
	<p>Dedução à coleta, em sede de Imposto sobre Rendimento Singular [IRS], com um limite de 500€, de 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis localizados na ARU</p> <p><i>[n.º 4 do artigo 71º do EBF, alterado pela Lei do Orçamento do Estado para o ano de 2018 - Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro]</i></p>
	<p>Tributação à taxa autónoma de 5% das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português quando sejam inteiramente decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado na ARU.</p> <p><i>[n.º 5 do artigo 71º do EBF, alterado pela Lei do Orçamento do Estado para o ano de 2018 - Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro]</i></p>
	<p>Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis localizados na ARU, recuperados nos termos da estratégia de reabilitação.</p> <p><i>[n.º 7 do artigo 71º do EBF, alterado pela Lei do Orçamento do Estado para o ano de 2018 - Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro].</i></p>
	<p>Imposto sobre o Valor Acrescentado [IVA] à taxa reduzida de 6% em obras de reabilitação urbana [Lista I, verba 2.23 anexa ao Código do IVA, na redação em vigor]</p>