

REABILITAÇÃO URBANA
Guia dos Benefícios Fiscais



1. Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF)

1.1. Artigo 45.º do EBF

Os prédios urbanos ou frações autónomas concluídas há mais de 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana¹ beneficiam de incentivos fiscais, desde que preencham cumulativamente as seguintes condições:

- a) sejam objeto de intervenções de **reabilitação de edifícios** promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril;
- b) em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação² esteja **dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom** nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, **e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica** aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

1.1.1. Isenção de IMI – 3 anos (possibilidade de renovação por mais 5 anos)

Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de imposto municipal sobre imóveis por um **período de três anos**, a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário por um **período adicional de cinco anos**, no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente (alínea a) do número 2 do artigo 45.º do EBF).

A prorrogação da isenção está dependente de deliberação da Assembleia Municipal, sob proposta da câmara municipal, nos termos do n.º 2 do artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais (número 6 do artigo 45.º do EBF).

1.1.2. Isenção de IMT (Aplicável nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação)

Aquisição 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 da aquisição (alínea b) no número 2 do artigo 45.º do EBF).

¹ 'Área de reabilitação urbana' a área territorialmente delimitada nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro);

² 'Estado de conservação' o estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro).

1.1.3. Isenção de IMT- (Primeira transmissão)

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. (alínea c) no número 2 do artigo 45.º do EBF).

Observações:

- a) Este regime não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável;
- b) O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística. (número 4 do artigo 45.º do EBF);
- c) É o município que comunica o reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício ou da fração, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior (número 4 do artigo 45.º do EBF);
- d) De acordo com a alínea d) do número 2 do artigo 45.º do EBF as taxas serão reduzidas a metade **só para a vistoria final** (conforme alínea b) do n.º 1).

1.2. Artigo 71.º do EBF

1.2.1. Dedução à coleta, em sede de IRS, até ao limite de €500, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação (número 4 do artigo 71.º)

Encargos relacionados com a reabilitação de:

- a) Imóveis, localizados em 'áreas de reabilitação urbana' e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; ou
- b) os 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, que sejam objeto de ações de reabilitação.

Os encargos devem ser devidamente comprovados e dependem de certificação prévia por parte do órgão de gestão da área de reabilitação (números 18 e 19 do artigo 71.º).

1.2.2. Tributação à taxa autónoma de 5% de mais – valias, sem prejuízo da opção pelo englobamento (número 5 do artigo 71.º)

- a) Mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português;
- b) Mais-valias decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em área de reabilitação urbana e que tenham sido recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação (nota: apenas para edifícios já recuperados).

1.2.3. Tributação à taxa de 5 % dos rendimentos prediais, sem prejuízo da opção pelo englobamento, inteiramente decorrentes de arrendamento (número 7 do artigo 71.º)

Rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, 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 artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação.

2. Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado- CIVA (Taxa reduzida de 6%)

- a) Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em **áreas de reabilitação urbana** delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional. – Verba 2.23, lista I, anexa ao CIVA em conjugação com a alínea a) do número 1 do artigo 18.º do mesmo Código (serviços prestados e materiais aplicados).
- b) 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 abranjam a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares.

A taxa reduzida não abrange os materiais incorporados, salvo se o respetivo valor não exceder 20 % do valor global da prestação de serviços. - Verba 2.27, lista I, anexa ao CIVA.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

- Os níveis de conservação refletem o estado de conservação de um prédio urbano ou de uma fração autónoma e a existência, nesse prédio ou nessa fração, de infraestruturas básicas, de acordo com o Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro.
- Os níveis de conservação constam do seguinte quadro:

Nível	Estado de Conservação
5	Excelente
4	Bom
3	Médio
2	Mau
1	Péssimo

- Para esta análise será utilizada a ‘Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios’ do NRAU, publicado pela Portaria N.º 1192-B/2006, de 3 de novembro (Anexo I), e segue as instruções de aplicação do ‘Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis’ (MAEC).

COMO REQUERER BENEFÍCIOS FISCAIS?

ISENÇÃO DE IMI / IMT

PASSO 1

- Requerer ao município uma vistoria inicial para aferir o nível de conservação do imóvel/ fração.

PASSO 2

- Proceder às obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios.

PASSO 3

- Após a conclusão das obras, requerer ao Município a vistoria final com o objetivo de aferir o nível de conservação e verificar se a intervenção correspondeu aos critérios exigidos de uma “ação de reabilitação”.

PASSO 4

- O reconhecimento da intervenção de reabilitação para efeito de aplicação do disposto no presente artigo 45.º do EBF, deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística.

PASSO 5

- O município emite a “Declaração de ação de reabilitação”, caso tenham cumpridos os critérios exigidos.

PASSO 6

- A câmara municipal comunica, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação, ao serviço de finanças da área da situação dos prédios o reconhecimento de reabilitação.
- Notificar o requerente.

IVA À TAXA REDUZIDA

PASSO 1

- Verificar se o seu imóvel se localiza na Área de Reabilitação Urbana.

(Consulte os mapas no site do Município)

PASSO 2

- Requerer ao Município, antes de iniciar a obra, preenchendo o requerimento de 'Petições Diversas', solicitando a emissão de 'Declaração de IVA', atestando que o imóvel se localiza em Área de Reabilitação Urbana, para efeitos de IVA à taxa reduzida.

Não é exigível subida de níveis, o único critério é o imóvel estar localizado na Área de Reabilitação Urbana.

PASSO 3

- O Município emite a Declaração e o requerente deverá entregá-la ao empreiteiro no início da obra.