

**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 urbana<sup>1</sup> 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 conservação<sup>2</sup> 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).

---

<sup>1</sup> '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);

<sup>2</sup> '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:

<b>Nível</b>	<b>Estado de Conservação</b>
<b>5</b>	Excelente
<b>4</b>	Bom
<b>3</b>	Médio
<b>2</b>	Mau
<b>1</b>	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.