

01

ÁREA DE
REABILITAÇÃO
URBANA
ARU

BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO

RIBEIRA DE JOÃO GOMES

PROJETO DE DELIMITAÇÃO

Em conformidade com o disposto no artigo 14º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-lei nº 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto (RJRU), a delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana obriga à definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável e confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos, o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.

Estabelece-se, assim, um conjunto de benefícios fiscais, consagrados na lei, configurando estes um importante instrumento de política para a dinamização da reabilitação urbana.

No Estatuto dos Benefícios Fiscais, aprovado pelo Decreto-Lei nº 215/89, de 1 de julho, na sua atual redação, e no Regulamento Municipal de Apoio à Reabilitação Urbana do Funchal, estão enunciados um conjunto específico de incentivos dedicados à reabilitação urbana.

INCENTIVOS RELATIVOS AOS IMPOSTOS MUNICIPAIS SOBRE O PATRIMÓNIO

Os prédios urbanos ou frações autónomas, concluídos há mais de 30 anos ou localizados na ARU, beneficiam de um conjunto de Benefícios fiscais, desde que cumulativamente preencham as seguintes condições - art. 45.º, n.º 1, do EBF:

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 Excepcional de Reabilitação de Edifícios e Frações, em vigor até 9 de abril de 2021 (Decreto-Lei 53/2014);

Em consequência da reabilitação, o respetivo estado de conservação suba dois níveis, para um nível mínimo de "bom" (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 (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 no disposto no artigo 6.º, do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril).

IMI - IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS

Isenção de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) por um período de três anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo este período ser prorrogado, a requerimento do proprietário, por um período de cinco anos, caso o prédio seja afeto a habitação própria e permanente ou afeto a arrendamento para habitação permanente - art. 45 n.º 2, al. a), do EBF.

IMT - IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS

Isenção de Imposto Municipal sobre Transações Onerosas de Imóveis nas seguintes situações: 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; isenção de IMT, na primeira transmissão de imóveis que tenham sido objeto de reabilitação urbana e que se destinem ao arrendamento para habitação permanente ou, quando localizados em áreas de reabilitação urbana ARU's, à habitação própria e permanente - art. 45.º, n.º2 al. b) e c), do EBF.

O reconhecimento do direito à isenção de IMI e IMT é da competência da Câmara Municipal, nos termos do n.º 9, do art. 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais, aprovado pela Lei n.º 73/2013, de 03 de setembro.

INCENTIVOS RELATIVOS AOS IMPOSTOS SOBRE O RENDIMENTO

IRS - IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DE PESSOAS SINGULARES:

Os proprietários podem deduzir à coleta, em sede de IRS, até ao limite de 500 €, 30% dos encargos suportados com a reabilitação de imóveis, localizados na ARU ou arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação - art. 71, n.º 4, al. a) e b) do EBF.

MAIS-VALIAS:

As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território nacional, podem ser tributadas à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em ARU e de redução de taxas devidas pela avaliação do estado de conservação - art. 71.º, n.º 5 do EBF.

RENDIMENTOS PREDIAIS:

Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS, residentes em território nacional, decorrentes do arrendamento de imóveis situados em "área de reabilitação urbana" e de 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, são tributados à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis passíveis de atualização faseada das rendas de acordo com o NRAU - art. 71.º, n.º 7 do EBF.

INCENTIVOS RELATIVOS AOS IMPOSTOS SOBRE O CONSUMO

IVA - IMPOSTO SOBRE VALOR ACRESCENTADO

São tributadas à taxa reduzida de IVA (5 %) — pontos 2.23 e 2.24 da Lista I, anexa ao Código do IVA:

As empreitadas de 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;

As empreitadas de construção de imóveis e os contratos de prestações de serviços com ela conexas cujos promotores sejam cooperativas de habitação e construção, incluindo as realizadas pelas uniões de cooperativas de habitação e construção económica às cooperativas suas associadas no âmbito do exercício das suas atividades estatutárias, desde que as habitações se integrem no âmbito da política social de habitação, designadamente quando respeitem o conceito e os parâmetros de habitação de custos controlados, majorados em 20 %, desde que certificadas pelo Instituto Nacional de Habitação.

BENEFÍCIOS E INCENTIVOS FISCAIS MUNICIPAIS

O Regulamento Municipal de Apoio à Reabilitação de Prédios Urbanos (RMARUF), constituído pelo Município do Funchal, prevê um regime excecional mais favorável de aplicação das taxas municipais devidas pela ocupação fixa do espaço público municipal e pela emissão de alvará de licença de construção ou admissão da comunicação Prévia, associadas às operações urbanísticas de reabilitação dos prédios urbanos com implantação no Município do Funchal - art. 1.º, n.º 2 do RMARUF:

A ocupação fixa do espaço público municipal (colocação de andaimes, tapumes, autobombas e gruas) necessária para a realização das ações de reabilitação urbana previstas no presente regulamento, fica isenta das Correspetivas taxas municipais, durante um período de 6 meses a contar do início das obras - art. 3.º, n.º 1 e 2 do RMARUF.

As taxas para emissão de alvará de licença de construção ou admissão da comunicação prévia, previstas no Regulamento Municipal de Taxas e Compensações Urbanísticas do Município do Funchal, são reduzidas em 50 % - art. 3.º, n.º 3 do RMARUF.

O regime de exceção e de incentivos a nível de aplicação de taxas, previstos no RMARUF, aplica-se às ações de reabilitação urbana, iniciadas após 1 de janeiro de 2016 - art. 2.º do RMARUF.

IMPEDIMENTOS À CONCESSÃO DE BENEFÍCIOS E INCENTIVOS FISCAIS DO MUNICÍPIO

Os benefícios fiscais, apoios e incentivos financeiros à reabilitação urbana, apenas serão concedidos a intervenções que se enquadrem, cumulativamente, nas definições legais de reabilitação urbana e reabilitação de edifícios, não se aplicando, designadamente a construções a edificar em lotes vazios, ou em lotes resultantes da demolição de edifícios existentes sem reconstrução da estrutura das fachadas.

Também não serão concedidos, a intervenções em edifícios ou conjuntos edificados com inserção desadequada no tecido urbano, nomeadamente, alinhamentos, volumetria, cércea ou altura da construção.

Os benefícios fiscais, apoios e incentivos financeiros à reabilitação serão concedidos após prévia vistoria a efetuar pelos serviços competentes da câmara municipal, que ateste a boa execução e conclusão das obras e cessarão se se verificar que houve desrespeito ao projeto aprovado, ou que foram executadas demolições não autorizadas.

NOTA PERTINENTE:

O reconhecimento de intervenção para reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à Câmara Municipal competente ou, se for o caso, à entidade gestora da reabilitação urbana, comunicar esse reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício ou 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 - art. 45.º, n.º 4 do Decreto-Lei n.º Decreto-Lei nº 215/89, de 1 de Julho (Estatuto dos Benefícios Fiscais - EBF), com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de Dezembro. A presente norma deverá ser interpretada, no sentido de que os benefícios fiscais deverão ser requeridos no momento em que é apresentado o projeto da operação urbanística que o proprietário do imóvel pretende realizar.