

Z O N A S
A L T A S

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
ZONA DA CORUJEIRA É DOS TORNOS
P r o p o s t a . 2 0 1 9



[3]
BENEFICIOS FISCAIS

[INCENTIVOS E APOIOS À REABILITAÇÃO URBANA*]

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.

Dentro da ARU, da zona da corujeira/tornos nas zonas altas do Funchal, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos, serão conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações, todos os benefícios e fiscais previstos no Estatuto de Benefícios Fiscais, designadamente, os expressos nos artigos 45º, 46º e 71º, os incentivos municipais, previstos no art. 3.º do RMARUF, bem como quaisquer outros previstos em Regime Extraordinário de Apoio à Reabilitação Urbana.

Compete à Câmara Municipal do Funchal a comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação, incumbindo-lhe certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação - art. 71.º, n.º 24, do EBF.

[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.

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

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 DO MUNICÍPIO]

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, cêrcea 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.

[PROGRAMA "REABILITAR PARA ARRENDAR — HABITAÇÃO ACESSÍVEL"]

Este programa, da responsabilidade do IHRU, tem como objetivo o financiamento, através de um empréstimo de longo prazo, de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, situadas em ARU, que após reabilitação deverão destinar-se predominantemente a fins habitacionais e as frações a arrendamento em regime de renda condicionada.

São beneficiários qualquer pessoa singular ou coletiva, de natureza pública ou privada, que seja proprietária do edifício ou de parte do edifício a reabilitar ou que demonstre ser titular de direitos e poderes sobre o mesmo que lhe permitam onerá-lo e agir como dono de obra no âmbito de contratos de empreitada e que promova a operação de reabilitação por si ou em conjunto com outros contitulares.

No âmbito do protocolo de cooperação institucional firmado entre a Câmara Municipal do Funchal e o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., em 23 de janeiro de 2017, a Câmara Municipal disponibilizou-se a prestar apoio aos promotores, proprietários e projetistas nos processos de licenciamento das obras de reabilitação dos imóveis candidatos ao programa Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível. Para o efeito foram nomeados gestores de cada uma das entidades para agilizar e articular os processos de cooperação institucional.

[INSTRUMENTO FINANCEIRO PARA A REABILITAÇÃO E REVITALIZAÇÃO URBANAS]

O IFRRU 2020 é um instrumento financeiro destinado a apoiar investimentos em reabilitação urbana, reunindo diversas fontes de financiamento, quer fundos europeus do Portugal 2020, quer fundos oriundos de outras entidades como o Banco Europeu de Investimento e o Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa, combinando-os com fundos provenientes da banca comercial.

É apoiado em condições mais favoráveis o investimento na reabilitação urbana e na eficiência energética do imóvel, iniciando-se este processo com o pedido de parecer prévio ao Município do Funchal, de carácter obrigatório, para posteriormente junto da rede comercial dos bancos seleccionados, Banco Santander Totta, Banco Português de Investimento (BPI), Banco Comercial Português (Millenium BCP) e Banco Popular Portugal, realizar o pedido de financiamento.

Operações Apoiadas

Reabilitação integral de edifícios com 30 ou mais anos, ou com nível de conservação inferior a 2 aferida nos termos do DL 266-B/2012;

Reabilitação e reconversão de espaços e unidades industriais abandonadas;

Reabilitação de frações privadas integradas em edifícios de habitação social com 30 ou mais anos, conservação inferior a 2 aferida nos termos do DL 266-B/2012, que sejam alvo de reabilitação integral.

Operações apoiadas complementarmente

Ações de eficiência energética na habitação que decorram de auditoria energética prévia, da qual resulte num aumento de pelo menos 2 níveis na classe energética.

Despesas elegíveis

Trabalhos de construção civil e outros trabalhos de engenharia;

Estudos, planos, projetos, atividades preparatórias, testes, ensaios e assessorias diretamente ligados a operação;

Fiscalização, coordenação de segurança e assistência técnica;

Aquisição imóveis – elegível até ao máximo de 10% do investimento total elegível.

Os trabalhos preparatórios e aquisição do imóvel são elegíveis mesmo que realizado antes do pedido de financiamento.

Despesas não elegíveis

Despesas com funcionamento, manutenção ou reparação ligadas a exploração de infraestruturas ou equipamentos;

Intervenções de modernização ou reconversão que alterem o uso das infraestruturas, ou de equipamentos financiados há menos de 10 anos;

Custos relativos a amortização de imóveis ou de equipamentos.

Previamente referimos que são apoiadas complementarmente as operações que visem melhorar o desempenho, de pelo menos 2 níveis na classe energética, na eficiência energética na habitação, consubstanciado em auditoria energética previa.

Assim, são também elegíveis especificamente na componente de Eficiência Energética, previstas em auditoria energética previa:

Envolvente opaca – isolamento térmico;

Envolvente envidraçada;

Sistemas técnicos – como sistema águas quentes e climatização;

Iluminação interior;

Sistemas de gestão consumo energético;

Sistemas de produção de energias renováveis para autoconsumo (no caso de sistemas de produção de energia elétrica, limitado a 30% do investimento elegível na componente de Eficiência Energética);

Auditorias energéticas.

- * Sem prejuízo de outros que o Município do Funchal venha a atribuir
- ** Sem prejuízo de outros que venham a surgir e dos quais seja passível a candidatura

QUADRO DE INCENTIVOS E APOIOS À REABILITAÇÃO URBANA*
De acordo com o artº 71 do Estatuto dos Benefícios Fiscais e com o RMARUF

INCENTIVOS

impostos municipais sobre o património

apoios e incentivos financeiros

IMI - prédios em objecto de reabilitação [3 anos a contar da emissão de licença camarária inclusive, com possível extensão por mais 5 anos]

IMT - aquisição de prédios para reabilitação [máx. 3 anos para iniciar as obras de reabilitação]

IMT - aquisição de prédio/fracção destinado a hab. própria e permanente [na 1ª transmissão] ou imóveis arrendados passíveis de actualização faseada de renda

Isenção de pagamento de taxas de ocupação da via pública durante seis meses desde o início de obras e desde que o objecto seja a reabilitação

ISENÇÃO

tributação a taxa reduzida 5%
[IVA] empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis/espacos públicos dentro da ARU

[IVA] empreitadas de construção de imóveis e contratos de prestação de serviços cujos promotores sejam cooperativas de habitação e construção desde que integradas na política social de habitação e respeitem os parâmetros de habitações a custos controlados majorados em 20% desde que certificados pelo INH,

tributação a taxa reduzida 5%
[rendimentos prediais] arrendamento de imóveis recuperados em termos de estratégia de reabilitação ou imóveis arrendados passíveis de actualização faseada de renda

[mais valias] quando decorrentes de imóveis reabilitados em ARU

30%

[IRS] aos encargos do proprietário relacionados com a reabilitação [até 500€]

50%

taxas de emissão de alvará/admissão de comunicação prévia

REDUÇÃO

Reabilitar para Arrendar

[PROGRAMA REABILITAR PARA ARRENDAR]

Habitação acessível:

Protocolo outorgado com o Instituto de Habitação e de Reabilitação Urbana, I.P. apoio técnico na elaboração da candidatura aos fundos do programa.

IFRRU 2020

[INSTRUMENTO FINANCEIRO PARA A REABILITAÇÃO E REVITALIZAÇÃO URBANAS]

O IFRRU 2020 é um instrumento financeiro destinado a apoiar investimentos em reabilitação urbana, reunindo diversas fontes de financiamento. É apoiado em condições mais favoráveis o investimento na reabilitação urbana e na eficiência energética do imóvel.

ACESSO +

[ACESSO + PROMOÇÃO DE ACESSIBILIDADE INCLUSIVA]

Projeto-piloto de promoção de medidas de acessibilidade inclusiva, que pretende apoiar os municípios no melhoramento das acessibilidades que permitam aos cidadãos com mobilidade reduzida usufruírem em pleno dos espaços públicos, assim como promover igualdade no acesso aos serviços públicos.

PROGRAMAS DE APOIO**

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA