BENEFÍCIOS FISCAIS

O estatuto dos Benefícios Fiscais, aprovado pelo DL nº 215/89 de 1 de Julho, e com diversas alterações subsequentes, ... estabelece disposições específicas em matéria de incentivos à reabilitação urbana, no plano de benefícios com carácter temporário, desde que feito o aditamento do art. 71º, através da Lei nº 64/2008 de 31 de Dezembro.

Consagram-se, expressamente, incentivos à reabilitação urbana no âmbito material geral, ou seja, relativamente a prédios arrendados com rendas antigas que sejam objecto de acções de reabilitação, e no que diz respeito a prédios urbanos localizados em ARU que sejam objeto de acções de reabilitação. Segundo o nº 20 do art.71º, os incentivos aplicam-se a obras iniciadas após Janeiro de 2008 e concluídas até Dezembro de 2020.

IMT (Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis)

Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) e Lei do Património (alteração decorrente do artigo 116º da Lei 55-A/2010, de 31 de Dezembro):

- a) Ficam isentas de IMT as aquisições de prédios individualmente classificados como de interesse nacional, de interesse público ou de interesse municipal, nos termos da legislação aplicável;
- b) Ficam isentas de IMT as aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística, desde que, no prazo de dois anos a contar da data da aquisição o adquirente inicie as respectivas obras (art.45º nº2, EBF);

Alteração decorrente do art.71º, Lei nº 64-A/2008, de 31 de Dezembro

- c) São isentas de IMT as aquisições de prédio urbano ou de fracção autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na ARU (cf., art. 71º nº8, 19, 20, 23 da Lei nº 64-A/2008 de 31 de Dezembro, sob epígrafe “Incentivos à Reabilitação Urbana”.

IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis)

EBF e Lei do Património

- a) Estão isentos de IMI os prédios classificados como monumentos nacionais e os prédios individualmente classificados como de interesse público, de valor municipal ou património cultural.
- b) Ficam isentos de IMI, os prédios objecto de Reabilitação Urbana, pelo período de 2 anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respectiva licença camarária, art.45º EBF (Nota: aplica-se a todos os prédios independentemente da localização).
- c) Estão isentos de IMI, pelo período de 5 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da acção de reabilitação, os prédios ou fracções autónomas, situadas na ACRRU, definida no Decreto Regulamentar nº 11/2000, de 24 de Agosto, e que sejam objecto de acções de reabilitação urbana, comprovadamente iniciadas após 19 de Agosto de 2012 e que se encontrem concluídas até 31 de Dezembro de 2020.
- d) A isenção de IMI pelo período de 5 anos, referida no ponto anterior pode ser, renovada, automaticamente, por igual período (5 anos) no caso de ser reconhecida a valorização energética

IRS (Imposto Sobre o Rendimento de Pessoas Singulares)

- a) Os proprietários de imóveis localizados em “áreas de reabilitação urbana” e recuperados nos termos das respectivas estratégias de reabilitação podem reduzir à coleta, até ao limite de (euro) 500, 30% dos encargos suportados com a respectiva reabilitação (Artigo 71º nº4 EBF).
- b) Os proprietários de imóveis arrendados passíveis de actualização faseada das rendas os termos dos artigos 27º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro, que sejam objecto de acções de reabilitação podem deduzir à colecta até ao limite de (euro) 500, 30% dos encargos suportados com a respectiva reabilitação (Artigo 71º nº4 EBF).
- c) As mais valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em “áreas de reabilitação urbana” e recuperados nos termos das respectivas estratégias de reabilitação (Artigo 71º nº5 EBF).
- d) Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS, residentes em território português, são tributados à taxa de 5%, se prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis, localizados em “áreas de reabilitação urbana” e recuperados nos termos das respectivas estratégias de reabilitação (Artigo 71º nº6 EBF).
- e) Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS, residentes em território português, são tributados à taxa de 5%, se prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis arrendados passíveis de actualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27º e seguintes do NRAU que sejam objecto de acções de reabilitação (Artigo 71º nº6 EBF).

IVA (Imposto sobre Valor Acrescentado)

Aplica-se a taxa reduzida de 6% (alteração decorrente do art.18º da Lei 12-A/2010 de 30 de Junho):

- a) (Verba 2.19 da Lista I anexa ao Código de Imposto sobre Valor Acrescentado (CIVA)

As empreitadas de bens imóveis em que são donos da obra autarquias locais, empresas municipais cujo objecto consista na reabilitação e gestão urbanas detidas integralmente por organismos públicos, associações de municípios, empresas públicas responsáveis pela rede pública de escolas secundárias ou associações e corporações de bombeiros, desde que , em qualquer caso, as referidas obras sejam directamente contratadas com o empreiteiro.

- b) (Verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA)

As empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, 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.

- c) (Verba 2.24 da Lista I anexa ao CIVA)

As empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas directamente pelo Instituto da Habitação e Reabilitação urbana (IHRU), bem como as realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU.