

Handwritten signatures and initials at the top of the page.

ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO EIXO ANTIGO DE VALONGO

Proposta

agosto, 2018

ÍNDICE:

1.Enquadramento	3
2.Fundamentação da Alteração	3
3.Proposta	4
4.Redelimitação da Área de Reabilitação Urbana	5
5.Quadro de Apoios e Incentivos	6
5.1 Benefícios fiscais associados aos impostos municipais	6
5.2 Outros benefícios fiscais	8
5.3 Outros incentivos	12

1. Enquadramento

A delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Eixo Antigo de Valongo (ARUEAV) foi aprovada por deliberação da Assembleia Municipal de 5 de junho de 2015, deliberação essa publicada na 2ª série do Diário da República através do Aviso n.º 6826/2015, de 18 de junho.

Em cumprimento do disposto no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU - Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro e pelo Decreto-Lei n.º 88/2017 de 27 de julho), foi elaborada a respetiva Operação de Reabilitação Urbana, a qual foi aprovada pela Assembleia Municipal em 3 de maio de 2018, e publicada através do Aviso n.º 6800/2018, de 21 de maio.

De acordo com o artigo 13º do RJRU, as alterações à delimitação de áreas de reabilitação urbana seguem o procedimento relativo à sua delimitação, isto é, são da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara municipal, integram uma memória descritiva com os fundamentos da alteração, são publicadas na 2ª série do Diário da República e o ato que determina a sua alteração é enviado ao Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana.

2. Fundamentação da Alteração

Em acordo com a proposta de delimitação da ARUEAV, «os principais fundamentos e critérios que resultam da proposta de delimitação da ARUEAV prendem-se com:

- a) A necessidade de reabilitar, conservar e valorizar o património cultural, natural e construído do núcleo histórico da cidade de Valongo, que faz parte da memória das gentes de Valongo;
- b) A necessidade de renovar, em termos populacionais, os núcleos históricos envelhecidos e com sinais de despovoamento/abandono, garantindo o rejuvenescimento dos núcleos;
- c) A necessidade de desenvolver uma operação concertada de renovação das infraestruturas, muitas obsoletas e em mau estado de conservação, para garantir a valorização territorial e um uso mais sustentável da ação humana;
- d) A urgência na definição de uma política de transportes e estacionamento para a cidade de Valongo, que reduza o tráfego de atravessamento, privilegie a circulação pedonal e elimine desta forma as características de estrada nacional do eixo de suporte de toda esta área;
- e) A requalificação do espaço público, e conseqüente valorização do valor residual do solo, como forma de alavancar a reabilitação urbana (garantindo a qualidade do espaço público e adequação às funções);
- f) A necessidade de qualificar os equipamentos existentes, e de reforçar a oferta cultural já conhecida.»

A 2 de agosto, a Câmara Municipal deliberou o início do procedimento de elaboração do Plano de Pormenor do Centro Direcional de Valongo, tendo por objetivo «a estruturação de um vazio urbano, localizado no centro da cidade e classificado como espaço central no Plano Diretor Municipal de Valongo, [permitindo] a criação de um novo centro cívico e direcional para a cidade, integrando diversas funções terciárias e habitacionais e possibilitando ainda a construção de um espaço público de referência e representação, ao mesmo tempo que virá a permitir a disponibilização de uma área para a construção do edifício para a instalação dos Paços de Concelho. Pretende-se ainda resolver o problema do estrangulamento no acesso à Escola Secundária de Valongo, que se faz através da Rua Visconde Oliveira

do Paço, a qual claramente não comporta o tráfego atual gerado por este equipamento. Por isso torna-se necessário o aumento da mobilidade na área, melhorando a acessibilidade entre o centro da cidade e este equipamento, e ao mesmo tempo a diminuição de conflitos entre o peão e o automóvel incrementando os níveis de segurança sobretudo para as utilizações pedonais (passeios e iluminação).»

Dada a localização da área objeto do novo Plano, contígua à ARUEAV, e a coincidência de alguns dos objetivos dos dois instrumentos, nomeadamente no que respeita ao rejuvenescimento do núcleo, à melhoria da mobilidade e à qualificação dos equipamentos e espaços públicos, o contributo da execução do Plano para a reabilitação urbana global da área central da cidade é inquestionável. Mas a dinâmica imprimida pelas intervenções que vierem a ser desencadeadas com base no Plano de Pormenor deve ser englobada na estratégia definida para a ARUEAV, de forma a serem assegurados os objetivos gerais de reabilitação definidos na respetiva Operação de Reabilitação Urbana.

3. Proposta

Assim, propõe-se submeter à Assembleia Municipal a alteração da delimitação da ARUEAV, em acordo com a planta anexa, integrando a área objeto do novo Plano de Pormenor do Centro Direcional de Valongo e áreas imediatamente envolventes, de forma a garantir a coerência deste Plano com a Operação de Reabilitação Urbana em curso.

Os objetivos para a área objeto do novo Plano de Pormenor do Centro Direcional de Valongo são os que constam da deliberação da câmara municipal que aprovou a elaboração do plano.

Até à revisão da ORUEAV, em função da nova delimitação, mantem-se em vigor o quadro estratégico da Operação de Reabilitação Urbana aprovado.

4. Redelimitação da Área de Reabilitação Urbana

A área redelimitada para a ARUEAV, com cerca de 50,2 hectares, encontra-se identificada na figura seguinte como "Limite ARUEAV (2018)", e corresponde a um acréscimo de cerca de 11,5% da delimitação anterior ("Limite ARUEAV (2015)").



5. Quadro de Apoios e Incentivos

O artigo 14.º do RJRU estabelece os efeitos que o processo de delimitação de uma ARU acarreta, quer para os municípios que as delimitam, quer para os proprietários abrangidos por essa delimitação. Mais concretamente:

- Por um lado, “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”;
- Por outro, “confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações” dentro dos seus limites “o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural”.

Paralelamente, e tendo em vista a incentivar uma maior participação privada nas intervenções de requalificação planeadas pelo município, considera-se que a aprovação da redelimitação da ARUEAV deverá também habilitar os proprietários de prédios urbanos (ou de frações de prédios urbanos) localizados dentro dos seus limites a usufruir de um conjunto de incentivos de natureza financeira, nomeadamente ao nível de um regime especial de taxas municipais.

Assim, atribui-se os seguintes benefícios fiscais e incentivos na ARUEAV identificadas nos pontos seguintes.

Salienta-se que os benefícios indicados nos pontos seguintes poderão estar sujeitos a alteração em função de cada Orçamento de Estado.

5.1 Benefícios fiscais associados aos impostos municipais

Com a delimitação da presente ARU aplicam-se os seguintes benefícios fiscais associados aos impostos municipais descritos na tabela seguinte.

Tabela 1 Benefícios fiscais associados aos impostos municipais

Benefício:	Isenção de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) de 3 anos (com possibilidade de renovação por mais 5 anos)
-------------------	--

Norma legal: 45.º, n.º 1 e n.º 2, al. a) do EBF - Estatuto dos Benefícios Fiscais Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12

«1 - Os prédios urbanos ou frações autónomas (...) localizados em áreas de reabilitação urbana beneficiam dos incentivos previstos no presente artigo, 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 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.

2 - Aos imóveis que preencham os requisitos a que se refere o número anterior são aplicáveis os seguintes benefícios fiscais:

a) Isenção do 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

mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente.»

Condicionantes: O prazo conta-se do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação.
A renovação por mais cinco anos depende de requerimento do proprietário e o imóvel tem de estar afeto a habitação própria e permanente.
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.
Este regime não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável.

Reconhecimento O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística.
Cabe à CMV ou, se for o caso, à entidade gestora da reabilitação urbana, comunicar o referido 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.
O benefício não prejudica a liquidação e cobrança dos respetivo IMI, nos termos gerais, sendo a anulação das liquidações do imposto e as correspondentes restituições efetuadas pelo serviço de finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação do reconhecimento da intervenção de reabilitação, efetuada pela câmara municipal competente ou, se for o caso, pela entidade gestora da reabilitação urbana.

Benefício: Redução até 30% da taxa de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) que vigorar para o ano a que respeita o imposto

Norma legal: 112.º, n.º 6 do CIMI – Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

«Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem definir áreas territoriais, correspondentes a freguesias ou zonas delimitadas de freguesias, que sejam objecto de operações de reabilitação urbana ou combate à desertificação, e majorar ou minorar até 30% a taxa que vigorar para o ano a que respeita o imposto.»

Condicionantes: Decisão dos municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, que define as áreas territoriais correspondentes a freguesias ou zonas delimitadas de freguesias onde é fixada a redução.
Redução cumulativa com a definida no n.º 7 do artigo 112.º do CIMI.
Em áreas territoriais que sejam objeto de ORU ou combate à desertificação.

Reconhecimento A deliberação da assembleia municipal deve ser comunicada à Autoridade Tributária e Aduaneira, por transmissão eletrónica de dados, para vigorarem no ano seguinte, aplicando-se a taxa mínima de 0,3%, caso as comunicações não sejam recebidas até 31 de dezembro.

Benefício: Isenção de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação

Norma legal: 45.º, n.º 1 e n.º 2, al. b) do EBF - Estatuto dos Benefícios Fiscais

«1 - Os prédios urbanos ou frações autónomas (...) localizados em áreas de reabilitação urbana beneficiam dos incentivos previstos no presente artigo, 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 excepcional 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 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.

2 - Aos imóveis que preencham os requisitos a que se refere o número anterior são aplicáveis os seguintes benefícios fiscais:

(...);

b) Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis 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.»

Condicionantes: Este regime não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável.

Reconhecimento O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística.
Cabe à CMV ou, se for o caso, à entidade gestora da reabilitação urbana comunicar o referido 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.
O benefício não prejudica a liquidação e cobrança dos respetivo IMI, nos termos gerais, sendo a anulação das liquidações do imposto e as correspondentes restituições efetuadas pelo serviço de finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação do reconhecimento da intervenção de reabilitação, efetuada pela câmara municipal competente ou, se for o caso, pela entidade gestora da reabilitação urbana.

Benefício: Isenção de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar, quando localizado em ARU, a habitação própria e permanente

Norma legal: 45.º, n.º 1 e n.º 2, al. c) do EBF - Estatuto dos Benefícios Fiscais

«1 - Os prédios urbanos ou frações autónomas (...) localizados em áreas de reabilitação urbana beneficiam dos incentivos previstos no presente artigo, 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 excepcional 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 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.

2 - Aos imóveis que preencham os requisitos a que se refere o número anterior são aplicáveis os seguintes benefícios fiscais:

(...);

«c) Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis na 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.»

Condicionantes: Este regime não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável.

Reconhecimento O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística.
Cabe à CMV ou, se for o caso, à entidade gestora da reabilitação urbana comunicar o referido 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.
O benefício não prejudica a liquidação e cobrança dos respetivo IMT, nos termos gerais, sendo a anulação das liquidações do imposto e as correspondentes restituições efetuadas pelo serviço de finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação do reconhecimento da intervenção de reabilitação, efetuada pela câmara municipal competente ou, se for o caso, pela entidade gestora da reabilitação urbana.

Fonte: Adaptado da tabela disponível no Portal da Habitação do Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), em <http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/legislacao/beneficiosfiscais.html>, acedido em 12.07.2018

5.2 Outros benefícios fiscais

Com a delimitação da presente ARU os sujeitos passivos podem ainda obter um conjunto de benefícios fiscais decorrentes das ações de reabilitação que desenvolvam, nos termos do EBF, na sua atual redação, no âmbito do Imposto sobre o Rendimento de pessoas Coletivas (IRC) e do Imposto sobre o Rendimento de pessoas Singulares (IRS) e na aplicação do Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA).

Assim, nos termos das disposições conjugadas do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, na sua actual redacção, e de acordo com os artigos 45.º e 71.º do EBF, os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidas, inseridos na presente ARU, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, em vigor à data, e sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural, ou outros que venham a ser conferidos, podem ainda beneficiar dos seguintes benefícios fiscais descritos na tabela seguinte.

Tabela 2 Outros benefícios fiscais

Benefício: Isenção de Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas (IRC)

Norma legal: 71.º, n.º 1 do EBF - Estatuto dos Benefícios Fiscais

«Ficam isentos do IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional desde que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75 % dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana.»

Condicionantes: São ações de reabilitação as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no RJRU, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:

- i) Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;
 - ii) Um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente;
- Caso os requisitos referidos deixem de verificar-se, cessa nessa data a aplicação do presente regime, passando a aplicar-se aos fundos o regime previsto no artigo 22.º do EBF, considerando-se, para este efeito, como um período de tributação, o período decorrido entre a data de cessação e o final do ano civil em que esta ocorreu.

Reconhecimento: -

Benefício: Retenção na fonte à taxa de 10 % de Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares (IRS) ou de Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas (IRC)

Norma legal: 71.º, n.º 2 do EBF - Estatuto dos Benefícios Fiscais

«Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no número anterior, pagos ou colocados à disposição dos respectivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10 %, excepto quando os titulares dos rendimentos sejam entidades isentas quanto aos rendimentos de capitais ou entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ao qual os rendimentos sejam imputáveis, excluindo:

- a) As entidades que sejam residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças;
- b) As entidades não residentes detidas, directa ou indirectamente, em mais de 25 % por entidades residentes.»

Condicionantes: Este incentivo fiscal é aplicável aos "fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional desde que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75 % dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana." (71.º, n.º 1 do EBF)

A retenção na fonte tem carácter definitivo sempre que os titulares sejam entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ou sujeitos passivos de IRS residentes que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola, podendo estes, porém, optar pelo englobamento para efeitos desse imposto, caso em que o imposto retido tem a natureza de imposto por conta, nos termos do artigo 78.º do Código do IRS.

A dispensa de retenção na fonte só se verifica quando os beneficiários dos rendimentos fizerem prova, perante a entidade pagadora, da isenção de que aproveitam ou da qualidade de não residente em território português, até à data em que deve ser efetuada a retenção na fonte, ficando, em caso de omissão da prova, o substituto tributário obrigado a entregar a totalidade do imposto que deveria ter sido deduzido nos termos da lei, sendo aplicáveis as normas gerais previstas nos competentes códigos relativas à responsabilidade pelo eventual imposto em falta.

Reconhecimento: -

Benefício: Tributação à taxa de 10 % do saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos no n.º 1 do artigo 71.º do EBF - Estatuto dos Benefícios Fiscais

Norma legal: 71.º, n.º 3 do EBF - Estatuto dos Benefícios Fiscais
«O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos no n.º 1 é tributado à taxa de 10 % quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no artigo 27.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais ou sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma actividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respectivo englobamento.»

Condicionantes: Este incentivo fiscal é aplicável aos imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de Dezembro de 2020.

Reconhecimento: -

Benefício: Dedução à coleta, em sede de IRS, até ao limite de 500€ de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação

Norma legal: 71.º, n.º 4 do EBF - Estatuto dos Benefícios Fiscais
«São dedutíveis à colecta, em sede de IRS, até ao limite de (euro) 500, 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de:
a) Imóveis, localizados em 'áreas de reabilitação urbana' e recuperados nos termos das respectivas estratégias de reabilitação; ou
b) Imóveis arrendados passíveis de actualização 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 objecto de ações de reabilitação.»

Condicionantes: Ações de reabilitação são as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no RJRU, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:
a) Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;
b) Um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente.
A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da câmara municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação, sem prejuízo do disposto na alínea ii) supra.
ARU é a área territorialmente delimitada nos termos do RJRU.

Reconhecimento: Os encargos devem ser devidamente comprovados e dependem de certificação prévia por parte do órgão de gestão da área de reabilitação ou da comissão arbitral municipal, consoante os casos. O órgão de gestão da área de reabilitação ou da comissão arbitral municipal, consoante os casos, deve remeter à AT a certificação dos encargos.

Benefício: Tributação à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, de mais - valias

Norma legal: 71.º, n.º 5 do EBF - Estatuto dos Benefícios Fiscais
«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 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respectivas estratégias de reabilitação.»

Condicionante ARU é a área territorialmente delimitada nos termos do RJRU.

Reconhecimento -

Benefício: Tributação à taxa de 5 % dos rendimentos prediais, sem prejuízo da opção pelo englobamento, inteiramente decorrentes de arrendamento

Norma legal: 71.º, n.º 7 do EBF - Estatuto dos Benefícios Fiscais

«Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de:

- a) Imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respectivas estratégias de reabilitação;
- b) Imóveis arrendados passíveis de actualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objecto de acções de reabilitação.»

Condicionantes: Acções de reabilitação são as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no RJRU, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:

- i. Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;
- ii. Um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente.

A comprovação do início e da conclusão das acções de reabilitação é da competência da câmara municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na acção de reabilitação, sem prejuízo do disposto na alínea ii) supra.

ARU é a área territorialmente delimitada nos termos RJRU.

Reconhecimento -

Benefício: Taxa reduzida de Imposto Sobre o Valor Acrescentado (IVA), de 6%

Norma legal: 18.º, n.º 1, al. a) – Lista I 2.23 do CIVA – Código do Imposto Sobre o Valor Acrescentado

«1 - As taxas do imposto são as seguintes:

a) Para as importações, transmissões de bens e prestações de serviços constantes da lista I anexa a este diploma, a taxa de 6%;

(...)

Lista I - BENS E SERVIÇOS SUJEITOS A TAXA REDUZIDA

(...)

2.23 - 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 (...).»

Condicionantes: ARU é a área territorialmente delimitada nos termos do RJRU.

Reconhecimento A aplicação da taxa reduzida não carece de reconhecimento por parte da AT, não sendo necessário qualquer procedimento especial se o sujeito passivo possuir elementos que comprovem que a obra se encontra em conformidade com as disposições do DL. n.º 307/2009, de 23/10, por exemplo uma declaração da Câmara Municipal atestando que o imóvel se localiza em ARU, para efeitos de IVA à taxa reduzida.

Nas faturas, para além dos requisitos referidos no n.º 5 do art. 36.º do CIVA, deve constar referência ao contrato de empreitada e ao local da obra, para efeitos de aplicação da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA.

Benefício: Taxa reduzida de Imposto Sobre o Valor Acrescentado (IVA), 6%

Norma legal: 18.º, n.º 1, al. a) - Lista I – 2.24 do CIVA – Código do Imposto Sobre o Valor Acrescentado

Pressupostos: «1 - As taxas do imposto são as seguintes:

a) Para as importações, transmissões de bens e prestações de serviços constantes da lista I anexa a este diploma, a taxa de 6%;

(...)

Lista I - BENS E SERVIÇOS SUJEITOS A TAXA REDUZIDA

(...)

2.24 - As empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas diretamente para o Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado pela sua sociedade gestora, ou pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), bem como as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU, I. P.» estão sujeitas à Taxa reduzida de IVA de 6%.»

Condicionantes: -

Reconhecimento -

Fonte: Adaptado da tabela disponível no Portal da Habitação do Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), em <http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/legislacao/beneficiosfiscais.html>, acedido em 12.07.2018

5.3 Outros incentivos

Com a delimitação da presente ARU estabelece-se ainda o seguinte regime especial a aplicar às operações de reabilitação a desenvolver na área delimitada no ponto 3, descritos na tabela seguinte.

Tabela 3 Outros incentivos

Benefício:	Iisenção de Taxa Municipal de Derrama (TMD)
Norma legal:	22.º, n.º 6 do EBF - Estatuto dos Benefícios Fiscais <i>«1 - São tributados em IRC, nos termos previstos neste artigo, os fundos de investimento mobiliário, fundos de investimento imobiliário, sociedades de investimento mobiliário e sociedades de investimento imobiliário que se constituam e operem de acordo com a legislação nacional. (...) 6 - As entidades referidas no n.º 1 estão isentas de derrama municipal e derrama estadual.»</i>
Condicionantes:	Este incentivo fiscal é aplicável aos imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de Dezembro de 2020.
Reconhecimento -	-
Benefício:	Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação
Norma legal:	45.º, n.º 1 e n.º 2, al. d) do EBF - Estatuto dos Benefícios Fiscais <i>«1 - Os prédios urbanos ou frações autónomas (...) localizados em áreas de reabilitação urbana beneficiam dos incentivos previstos no presente artigo, 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 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. 2 - Aos imóveis que preencham os requisitos a que se refere o número anterior são aplicáveis os seguintes benefícios fiscais: (...) d) Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação a que se refere a alínea b) do n.º 1.»</i>
Condicionantes:	-
Reconhecimento -	-
Benefício:	Redução de taxas municipais sobre obras de reabilitação de imóveis
Norma legal:	Regulamento de Taxas e Outras Receitas Municipais do Concelho de Valongo, Aviso nº 1660/2017, DR nº31, 2ª série, de 13/2 Ao licenciamento de obras de edificação, alteração e ampliação nos prédios urbanos objeto de ações de reabilitação na ARU e os correspondentes títulos, aplicam-se as reduções nas taxas urbanísticas previstas no Regulamento de Taxas e Outras Receitas Municipais do Concelho de Valongo, Aviso nº 1660/2017, DR nº31, 2ª série, de 13/2.
Condicionantes:	-
Reconhecimento -	-

Fonte: Adaptado da tabela disponível no Portal da Habitação do Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), em <http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/legislacao/beneficiosfiscais.html>, acedido em 12.07.2018