

REABILITAÇÃO URBANA E BENEFÍCIOS FISCAIS 2009

Considerando que:

O Decreto-Lei n.º 108/2008, de 26 de Junho, no uso da autorização legislativa concedida pelo artigo 91.º da Lei n.º 67-A/2007, de 31 de Dezembro, alterou e republicou o Estatuto dos Benefícios Fiscais, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de Julho (doravante **EBF**),

O artigo 3.º da Lei n.º 64/2008, de 5 de Dezembro alterou o artigo 46.º do EBF;

O artigo 99º da Lei n.º 64-A/2008 de 31 de Dezembro, Lei do Orçamento de Estado para 2009, introduziu novos benefícios fiscais para a Reabilitação Urbana aditando o artigo 71º ao EBF;

Para efeitos fiscais, se entende “...por «reabilitação urbana» o processo de transformação do solo urbanizado, compreendendo a execução de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, tal como definidas no regime jurídico da urbanização e da edificação, com o objectivo de melhorar as suas condições de uso, conservando o seu carácter fundamental, bem como o conjunto de operações urbanísticas e de loteamento e obras de urbanização que visem a recuperação de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística.” (artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio);

Para efeitos da aplicação dos benefícios fiscais para a reabilitação urbana, o número 22 do artigo 71º do EBF define como:

“Acções de reabilitação” as intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas fracções, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção,

“Área de reabilitação urbana” a área territorialmente delimitada, compreendendo espaços urbanos caracterizados pela insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infra-estruturas urbanísticas, dos equipamentos sociais, das áreas livres e espaços verdes, podendo abranger designadamente áreas e centros históricos, zonas de protecção de imóveis classificados ou em vias de classificação, nos termos da Lei de Bases do Património Cultural, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas.”

O artigo 76º da Lei n.º 64-A/2008 de 31 de Dezembro, Lei do Orçamento de Estado para 2009, alterou a Lista I anexa ao Código do IVA;

O Decreto nº 9/2005, de 23 de Março, declarou a Zona de Intervenção da Lisboa Ocidental como Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística – ACCRU das UOP 19, 20 e 21;

A Assembleia Municipal aprovou, através da Deliberação nº 31/AM/2009 de 28.04.2009, que a ACCRU das UOP 19, 20 e 21 (entre outras) seja, para efeitos da aplicação dos benefícios fiscais para a reabilitação previstos no artigo 99º do OE 2009, considerada Área de Reabilitação Urbana;

São os seguintes os Benefícios Fiscais que poderão ser aplicados no âmbito de intervenções de reabilitação urbana:

IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (IMI) E IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS (IMT)

ARTIGO 44º ISENÇÕES DO EBF

(anterior artigo 40.º alterado)

Nos termos da alínea n) do n.º 1 do artigo 44º estão isentos de IMI os “...*prédios classificados como Monumentos Nacionais e os prédios individualmente classificados como de interesse público, ou de interesse municipal, nos termos da legislação aplicável.*” Esta isenção inicia-se no ano, inclusive, em que ocorra a classificação.

- Esta isenção de IMI tem carácter automático, no caso de o prédio ter beneficiado da isenção prevista na alínea g) do artigo 6.º do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (CIMT).
- Nos restantes casos, a isenção deve ser reconhecida pelo chefe de finanças da área da situação do prédio, em requerimento devidamente documentado, que deve ser apresentado pelos sujeitos passivos no prazo de 90 dias contados da verificação do facto determinante da isenção. Nesta situação se o pedido for apresentado para além do prazo aí referido, a isenção inicia-se a partir do ano imediato, inclusive, ao da sua apresentação.
- O reconhecimento da classificação do Imóvel é requerido no IGESPAR.

ARTIGO 6º DO CÓDIGO DO IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS (CIMT)

Nos termos do artigo 6º do CIMT ficam isentas de IMT “...*as aquisições de prédios classificados como de Interesse Nacional, de Interesse Público ou de Interesse Municipal, nos termos da Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro.*”

- O reconhecimento da classificação do Imóvel é requerido no IGESPAR e entregue no Serviço de Finanças da área do imóvel.

ARTIGO 45º PRÉDIOS URBANOS OBJECTO DE REABILITAÇÃO DO EBF

(anterior artigo 40.º-A alterado)

Segundo o n.º 1 do artigo 45º ficam isentos de IMI “... os prédios urbanos objecto de reabilitação urbanística, pelo período de dois anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respectiva licença camarária.”

Nos termos do n.º 2 do artigo 45º “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.”

- Este regime previsto não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável;
- Esta isenção aplica-se a todos os prédios independentemente da localização;
- Para ser efectuado o reembolso deverá ser entregue um requerimento à Câmara Municipal ou à Sociedade de Reabilitação Urbana da situação do Imóvel, após a conclusão das obras, para reconhecimento da situação do prédio e emissão de certificação. A Câmara Municipal ou a Sociedade de Reabilitação Urbana deve comunicar, no prazo de 30 dias, ao serviço de Finanças, o reconhecimento;
- O Serviço de Finanças deve promover, no prazo de 15 dias, a anulação das liquidações de imposto municipal sobre imóveis e de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e subsequentes restituições.

ARTIGO 71º INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA DO EBF

Nos termos dos nºs 20 e 21 do artigo 71º do EBF os prédios reabilitados entre 2008 e 2020 desde que sejam Prédios Urbanos arrendados passíveis de actualização faseada nos termos dos artigos 27º e seguintes do NRAU ou/e Prédios Urbanos localizados em área de reabilitação urbana poderão estar isentos de:

- IMI por um período de cinco anos, renovável por mais cinco;
- IMT na primeira transmissão onerosa de prédio urbano ou fracção autónoma reabilitados, localizados em área de reabilitação urbana e destinados exclusivamente a habitação própria e permanente.

O procedimento para a obtenção destes benefícios consiste na entrega de um requerimento devidamente fundamentado ao chefe de finanças da área da situação do prédio.

O comprovativo do início e da conclusão das acções de reabilitação é da competência da Câmara Municipal ou de outra entidade habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana.

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO COLECTIVO (IRC)

ARTIGO 71º INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA DO EBF

Nos termos do nº 1 do artigo 71º estão isentos de IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que:

- Se constituam entre 1 de Janeiro de 2008 e 31 de Dezembro de 2012 e
- pelo menos 75 % dos seus activos sejam bens imóveis sujeitos a acções de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana.”

Nos termos do n.º 2 do artigo 71º os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos, 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:

- 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;
- As entidades não residentes detidas, directa ou indirectamente, em mais de 25 % por entidades residentes.”

Nos termos dos nºs 23 e 24 do mesmo artigo do EBF a:

- Comprovação do início e da conclusão das acções de reabilitação é da competência da Câmara Municipal ou de outra entidade habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana e;
- Delimitação das áreas de reabilitação urbana é competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, obtido parecer do IHRU, I.P., no prazo de 30 dias, improrrogáveis. Este parecer não é contudo necessário se se tratar de uma Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbana – ACRRU.

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO SINGULAR (IRS)

ARTIGO 71º INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA DO EBF

Nos termos do n.º 2 do artigo 71º 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 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;
- Entidades não residentes detidas, directa ou indirectamente, em mais de 25 % por entidades residentes.

Nos termos do n.º 3 do artigo 71º o saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos 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.

Nos termos do n.º 4 do artigo 71º são dedutíveis à colecta até ao limite de € 500, 30 % dos encargos, (devidamente comprovados e dependentes de certificação prévia por parte do órgão de gestão da área de reabilitação ou da comissão arbitral municipal, consoante os casos), suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de:

- Imóveis, localizados em 'áreas de reabilitação urbana' e recuperados nos termos das respectivas estratégias de reabilitação; ou

- 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 acções de reabilitação.

Nos termos do n.º 5 do artigo 71º 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.

Nos termos do n.º 6 do artigo 71º 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:

- Imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respectivas estratégias de reabilitação;
- 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.

FUNDOS E SOCIEDADES DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PARA ARRENDAMENTO HABITACIONAL (FIIAH) E SOCIEDADES DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PARA ARRENDAMENTO HABITACIONAL (SIIAH)

O artigo 102º e seguintes da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de Dezembro, Lei do Orçamento de Estado para 2009, aprovou o regime especial aplicável aos Fundos de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional (FIIAH) e às Sociedades de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional (SIIAH) que pode ser resumido da seguinte forma:

- Ficam isentos de IRC os rendimentos obtidos por FIIAH constituídos entre 1 de Janeiro de 2009 e 31 de Dezembro de 2013.
- Ficam isentos de IRC e IRS os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos FIIAH pagos ou colocados à disposição dos respectivos titulares.
- Ficam isentas de IRS as mais-valias resultantes da transmissão de imóveis destinados à habitação própria a favor dos FIIAH, que ocorra por força da conversão do direito de propriedade desses imóveis num direito de arrendamento.
- Ficam isentos de IMI, enquanto se mantiverem na carteira do FIIAH, os prédios urbanos destinados ao arrendamento para habitação permanente que integrem o património dos FIIAH.
- Ficam isentas de IMT:
 - as aquisições de prédios urbanos ou de fracções autónomas de prédios urbanos destinados exclusivamente a arrendamento para habitação permanente, pelos FIIAH;
 - as aquisições de prédios urbanos ou de fracções autónomas de prédios urbanos destinados a habitação própria e permanente, em resultado do exercício da opção de compra pelos arrendatários dos imóveis que integram o património dos FIIAH.
- Ficam isentos de imposto de selo todos os actos praticados, desde que conexos com a transmissão dos prédios urbanos destinados a habitação permanente que ocorra por força do direito de propriedade desses imóveis num direito de arrendamento sobre os mesmos, bem como com o exercício de opção de compra.
- Relativamente às SIIAH aplicar-se-à o regime aplicado aos FIIAH, com as devidas alterações.

IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO (IVA)

O Orçamento de Estado para 2009, Lei n.º 64-A/2008, de 31 de Dezembro, no artigo 76.º veio dar uma nova redacção às verbas 2.23, 2.19 e 2.24 da Lista I “Bens e Serviços sujeitos a Taxa Reduzida” (5%) anexa ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentando (aprovado pelo Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de Dezembro):

“2.19 - 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. “

“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 (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”.

Para os particulares poderem usufruir da taxa reduzida deverão requerer à Câmara Municipal ou à Sociedade de Reabilitação Urbana da situação do Imóvel, o reconhecimento da situação do mesmo e a emissão de certificação. A Facturação deverá ser efectuada com IVA à taxa de 5%.

“2.24 - As empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas directamente pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), 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.”

OUTROS BENEFÍCIOS FISCAIS RELATIVOS A OBRAS

ARTIGO 46º PRÉDIOS URBANOS CONSTRUÍDOS, AMPLIADOS, MELHORADOS OU ADQUIRIDOS A TÍTULO ONEROSO, DESTINADOS A HABITAÇÃO DO EBF (anterior artigo 42.º alterado)

Segundo o nº. 1 do artigo 46º ficam isentos de IMI "... os prédios ou parte de prédios urbanos habitacionais construídos, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, destinados à habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, e que sejam efectivamente afectos a tal fim, no prazo de seis meses após a aquisição ou a conclusão da construção, da ampliação ou dos melhoramentos, salvo por motivo não imputável ao beneficiário devendo o pedido de isenção ser apresentado pelos sujeitos passivos até ao termo dos 60 dias subsequentes àquele prazo."

Segundo o nº. 2 do artigo 46º ficam também isentos de IMI "...os prédios ou parte de prédios construídos de novo, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, quando se trate da primeira transmissão, na parte destinada a arrendamento para habitação, desde que reunidas as condições referidas na parte final do n.º 1, iniciando-se o período de isenção a partir da data da celebração do primeiro contrato de arrendamento."

- Esta isenção abrange os arrumos, despensas e garagens, ainda que fisicamente separados, mas integrando o mesmo edifício ou conjunto habitacional, desde que utilizados exclusivamente pelo proprietário, inquilino ou seu agregado familiar, como complemento da habitação isenta.
- Esta isenção só pode ser reconhecida duas vezes ao mesmo sujeito passivo ou agregado familiar.
- Esta isenção pode ser reconhecida ao mesmo sujeito passivo por cada prédio ou fracção autónoma destinada ao fim nele prevista.
- Para efeitos do disposto no presente artigo, considera-se ter havido afectação dos prédios ou partes de prédios à habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar se aí se fixar o respectivo domicílio fiscal.
- Os benefícios fiscais a que se refere este artigo cessam logo que deixem de verificar-se os pressupostos que os determinaram, devendo os proprietários, usufrutuários ou superficiários dar cumprimento ao disposto no n.º 1 do artigo 13.º do CIMI.

- O período de isenção a conceder é determinado em conformidade com:

Valor tributável (em euros)	Período de isenção (anos)
Até 157 500	8
Mais de 157 500 e até 236 250	4

- Tratando-se de prédios ampliados ou melhorados a isenção aproveita apenas ao valor patrimonial tributário correspondente ao acréscimo resultante das ampliações ou melhoramentos efectuados, tendo em conta, para a determinação dos respectivos limite e período de isenção, a totalidade do valor patrimonial tributário do prédio após o aumento derivado de tais ampliações ou melhoramentos.
- Se o pedido for apresentado para além do prazo, ou se a afectação a residência própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar ocorrer após o decurso do prazo, a isenção inicia-se a partir do ano imediato, inclusive, ao da verificação de tais pressupostos, cessando, todavia, no ano em que findaria se a afectação se tivesse verificado nos seis meses imediatos ao da conclusão da construção, ampliação, melhoramentos ou aquisição a título oneroso.
- Deverá ser entregue um requerimento no Serviço de Finanças da área do imóvel.