

R

vindeu

CR

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO LUGAR DA GANDRA

Proposta

setembro, 2018



ÍNDICE:

1.INTRODUÇÃO	3
2.CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO E OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DA ARU	4
2.1.Critérios subjacentes à delimitação da ARULG	4
2.2.Objetivos estratégicos da ARULG	5
3.DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA	8
4.QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS	9
4.1.Benefícios fiscais associados aos impostos municipais	9
4.2.Outros benefícios fiscais	11
4.3.Outros incentivos	14

1. INTRODUÇÃO

É hoje globalmente reconhecido que a reabilitação urbana é uma componente indispensável nas políticas de requalificação e regeneração urbana, no sentido de garantir o funcionamento mais harmonioso e sustentável das cidades e uma habitação mais condigna para os seus residentes. Paralelamente, existe por parte da população uma forte consciência para as questões relacionadas com o ambiente urbano, e que a requalificação, renovação e revitalização das áreas urbanas estão diretamente associados à modernização e atratividade económica e habitacional, promovendo a fixação da população e a minimização da mobilidade pendular existente com o aumento de postos de trabalho e de locais de lazer e cultura.

Nesta matéria, o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana – RJRU (D.L. n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela 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), além de introduzir uma clarificação de conceitos em matéria de reabilitação urbana, veio regular os procedimentos de definição, programação e planeamento das intervenções de reabilitação a realizar, bem como o regime de deveres e incentivos em áreas a submeter a reabilitação urbana através da delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana (ARU), mais concretamente:

- O dever (obrigação) de reabilitar de quem gere a área a reabilitar (administração) e de quem é titular de direitos sobre os seus edifícios (proprietários);
- O direito (possibilidade) de acesso a benefícios e incentivos a quem promove a reabilitação na área a reabilitar.

O RJRU define Área de Reabilitação Urbana (ARU) como sendo a “*área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifica uma intervenção integrada, através de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU) aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana.*”

É neste enquadramento que se considera que a área do Lugar da Gandra reúne todas as condições e vantagens para ser objeto de uma intervenção integrada no âmbito de uma ARU. Com a criação desta ARU do Lugar da Gandra, o Município de Valongo dá assim continuidade à orientação de fazer acompanhar as principais alterações que são introduzidas no quadro legal e regulamentar do ordenamento do território e do urbanismo, da publicação de documentos de orientação doutrinária e metodológica que contribuam para um entendimento uniforme e para uma aplicação esclarecida dos textos legais.

Paralelamente, a alteração produzida pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, veio possibilitar aos municípios encetar processos de reabilitação urbana em ARU de forma faseada- numa primeira fase, a aprovação da delimitação da ARU e, numa fase subsequente, a aprovação da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) a desenvolver nessa área- tendo o município três anos para aprovar a ORU para a ARU previamente delimitada e aprovada, prazo após o qual caducará a delimitação. Quer a delimitação das ARU quer a aprovação das correspondentes ORU são uma competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal devidamente fundamentada.

Como tal, o presente documento corresponde à proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Lugar da Gandra, adiante designada por ARULG, apresentando-se de seguida:

- a) Os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir, conforme o previsto na alínea a) do n.º 2 do art.º 13.º do RJRU;
- b) Delimitação da área abrangida, conforme o previsto na alínea b) do n.º 2 do art.º 13.º do RJRU;
- c) O quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, conforme o previsto na alínea c) do n.º 2 do art.º 13.º e nos termos da alínea a) do art.º 14.º do RJRU.

2. CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO E OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DA ARU

2.1. Critérios subjacentes à delimitação da ARULG

Analisando a área que se propõe para delimitação verifica-se que esta reúne muitas das características identificadas na definição de ARU constante no RJRU.

Trata-se de uma área com cerca 42,2 ha, localizada do lado ponte da linha de caminho-de-ferro da área central da cidade de Ermesinde, que se desenvolve desde esta infraestrutura ferroviária até à rua Elias Garcia (N105) e limite do concelho a poente, e desde a rua da Igreja, a norte, até à linha ferroviária de ligação a Leixões, a sul, e que se caracteriza por uma ocupação urbana de perfil predominantemente residencial, sendo uma das áreas de maior densidade populacional e habitacional desta cidade e do concelho.

Resultado do “boom” construtivo das décadas finais do século passado, esta área apresenta um tecido urbano consolidado de média densidade pontuado por pequenas áreas de baixa densidade e alguns terrenos ainda expectantes, que cresceu de forma avulsa sobre uma estrutura urbana adaptada de matriz rural original. O conjunto edificado é de fraca qualidade arquitetónica e construtiva, apresentando sinais de degradação, e o espaço público atual apresenta-se globalmente desqualificado, com um desenho destinado predominantemente à circulação rodoviária.

Do ponto de vista da sua relação com a envolvente, esta área apresenta dificuldades de articulação com a restante área da cidade, face à barreira física e funcional que representa a linha de caminho-de-ferro que atravessa a cidade e que tem sido responsável pela sensação de “isolamento” que se faz sentir neste lugar.

Nesta área destacam-se 3 espaços verdes e de utilização pública e alguns equipamentos (Associação Promoção Social e Cultural de Ermesinde, a Casa do Povo de Ermesinde, a Escola Básica 1/JI da Gandra), o SASU Ermesinde e o Mercado de Ermesinde, e tem como principal referência a Estação de Ermesinde, sendo inclusive através desta que se faz a principal ligação com o lado nascente da área central de Ermesinde. De referir ainda que a área expectante envolvente ao atual mercado municipal, edifício a precisar de obras de modernização, é atualmente utilizada para a realização da feira semanal, sem grandes condições para o efeito, produzindo um espaço residual não ocupado

Do ponto de vista patrimonial nesta área estão incluídos três imóveis inventariados no Plano Diretor Municipal de Valongo que importa salvaguardar e valorizar, designadamente:

- E.03- Casa do Colégio de Santa Joana;
- E.05- Palacete do Mesquita;

– E.16- Casa Quinhentista.

Esta área deverá também necessitar de intervenção ao nível das infraestruturas, tendo em conta que se passaram duas décadas desde o grande investimento municipal realizado na década de 90 do século passado a este nível.

A estas características associam-se assim um conjunto de necessidades de intervenção, que correspondem aos critérios subjacentes à delimitação de toda esta área como uma ARU, nomeadamente:

- A necessidade de qualificar esta área em termos habitacionais e de renovar toda esta área do concelho em termos populacionais, garantindo o rejuvenescimento da população residente e a fixação de novos públicos;
- A necessidade de qualificar, modernizar e reforçar o espaço público e a rede de equipamentos e de infraestruturas existentes, para garantir a valorização territorial e um uso mais sustentável da ação humana;
- E por fim, a necessidade dar resposta a todas as necessidades anteriores através de uma operação integrada, em termos de edificado, do espaço público, das infraestruturas, equipamentos e atividades económicas, como prevê o RJRU.

2.2. Objetivos estratégicos da ARULG

De acordo com o art.º 3.º do RJRU, “a reabilitação urbana deve contribuir, de forma articulada, para a prossecução dos seguintes objetivos:

- a) *Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;*
- b) *Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;*
- c) *Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;*
- d) *Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;*
- e) *Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;*
- f) *Modernizar as infra-estruturas urbanas;*
- g) *Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;*
- h) *Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;*
- i) *Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sócio-cultural nos tecidos urbanos existentes;*
- j) *Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;*
- k) *Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;*



- l) Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;*
- m) Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;*
- n) Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;*
- o) Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;*
- p) Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;*
- q) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.”*

Paralelamente, de acordo com o art.º 4.º deste regime, “a política de reabilitação urbana obedece aos seguintes princípios:

- a) Princípio da responsabilização dos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios, conferindo -se à sua iniciativa um papel preponderante na reabilitação do edificado e sendo -lhes, nessa medida, imputados os custos inerentes a esta atividade;*
- b) Princípio da subsidiariedade da ação pública, garantindo que as ações de reabilitação urbana relativas a espaços privados são diretamente promovidas por entidades públicas apenas na medida em que os particulares, quer isoladamente quer em cooperação com aquelas, não as assegurem ou não possam assegurá-las;*
- c) Princípio da solidariedade intergeracional, assegurando a transmissão às gerações futuras de espaços urbanos corretamente ordenados e conservados;*
- d) Princípio da sustentabilidade, garantindo que a intervenção assente num modelo financeiramente sustentado e equilibrado e contribuindo para valorizar as áreas urbanas e os edifícios intervencionados através de soluções inovadoras e sustentáveis do ponto de vista sócio-cultural e ambiental;*
- e) Princípio da integração, preferindo a intervenção em áreas cuja delimitação permita uma resposta adequada e articulada às componentes morfológica, económica, social, cultural e ambiental do desenvolvimento urbano;*
- f) Princípio da coordenação, promovendo a convergência, a articulação, a compatibilização e a complementaridade entre as várias ações de iniciativa pública, entre si, e entre estas e as ações de iniciativa privada;*
- g) Princípio da contratualização, incentivando modelos de execução e promoção de operações de reabilitação urbana e de operações urbanísticas tendentes à reabilitação urbana baseados na concertação entre a iniciativa pública e a iniciativa privada;*
- h) Princípio da proteção do existente, permitindo a realização de intervenções no edificado que, embora não cumpram o disposto em todas as disposições legais e regulamentares aplicáveis à data da intervenção, não agravam a desconformidade dos edifícios relativamente a estas disposições ou têm como resultado a melhoria das condições de segurança e salubridade da edificação ou delas resulta uma melhoria das condições de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva da edificação e o sacrifício decorrente do cumprimento daquelas disposições seja desproporcionado em face da desconformidade criada ou agravada pela realização da intervenção;*

- i) *Princípio da justa ponderação, promovendo uma adequada ponderação de todos os interesses relevantes em face das operações de reabilitação urbana, designadamente os interesses dos proprietários ou de outros titulares de direitos sobre edifícios objeto de operações de reabilitação;*
- j) *Princípio da equidade, assegurando a justa repartição dos encargos e benefícios decorrentes da execução das operações de reabilitação urbana.*

Com base nestes objetivos e princípios gerais identificados no RJRU e nos princípios básicos e vetores de desenvolvimento do município, foram estabelecidos os seguintes objetivos estratégicos para a reabilitação urbana da área em questão, a serem aprofundados na respetiva ORU, designadamente:

- A necessidade de renovar este núcleo urbano em termos populacionais, garantindo o seu rejuvenescimento;
- A necessidade de modernizar e renovar as infraestruturas existentes, para garantir a valorização territorial e um uso mais sustentável da ação humana;
- A necessidade de requalificar o espaço público, no sentido da sua qualificação urbana e ambiental e melhor adequação às funções existentes e a instalar;
- E por fim, a necessidade de dar resposta a todas as necessidades anteriores através de uma operação concertada, em termos de edificado, do espaço público, das infraestruturas, equipamentos e atividades económicas, conforme prevê o RJRU.

3. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

A área delimitada para a ARULG, com cerca de 42,2 hectares, corresponde à área identificada na figura seguinte.



4. 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 delimitação da presente ARU 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 ARULG 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.

4.1. 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) <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:</i> <i>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;</i> <i>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.</i> <i>2 - Aos imóveis que preencham os requisitos a que se refere o número anterior são aplicáveis os seguintes benefícios fiscais:</i>

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 do 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 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:

(...);

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 do 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 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:

(...);

«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 respetivos 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

4.2. 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 atual redação, 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 <i>«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.»</i>
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 <i>«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.»</i>
Condicionantes:	Este incentivo fiscal é aplicável aos <i>“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.”</i> (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 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:

Vânia Leuz



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 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 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 D.L. n.º 307/2009, de 23/10, na redação atual, 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.º 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

4.3. 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 n.º 1660/2017, DR n.º 31, 2ª série, de 13/02 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 n.º 1660/2017, D.R. n.º 31, 2ª série, de 13/02.
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

