

QUADRO DE BENEFÍCIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS NAS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA DO CONCELHO DE VILA FRANCA DE XIRA

BENEFÍCIOS FISCAIS RELATIVOS AOS IMPOSTOS MUNICIPAIS SOBRE O PATRIMÓNIO

IMI – IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS

ISENÇÃO POR UM PERÍODO DE 5 ANOS, A CONTAR DA DATA DE CONCLUSÃO DA AÇÃO DE REABILITAÇÃO:

Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de IMI por um período de 5 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de 5 anos (n.º 7 do artigo 71.º do EBF). ⁽¹⁾

RENOVAÇÃO DA ISENÇÃO DE IMI POR UM PERÍODO ADICIONAL DE 5 ANOS:

A isenção de IMI será renovada por um período adicional de 5 anos, caso da ação de reabilitação tenha resultado a melhoria das condições de eficiência energética do imóvel com emissão de certificado de eficiência energética que ateste o desempenho energético de “Classe A” ou “Classe A+” (de acordo com o Sistema de Certificação Energética (SCE), do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto). ⁽¹⁾

Estas medidas estão sujeitas a aprovação anual da Assembleia Municipal. Consultar: n.ºs 7, 19, 20, 21 e 22 do artigo 71.º do EBF.

ISENÇÃO POR 3 ANOS A CONTAR DA EMISSÃO DA LICENÇA:

Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação urbanística ficam isentos de IMI pelo período de 3 anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença para obras de reabilitação e o requerente inicie as respetivas obras (n.º 1 do artigo 45.º do EBF). ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾

Consultar: n.ºs 1, 3 e 7 do artigo 45.º do EBF.

REDUÇÃO DE 30% DA TAXA DE IMI DE PRÉDIOS REABILITADOS:

Os prédios urbanos que se encontrem reabilitados e se mantenham em bom estado de conservação, podem anualmente e até 30 de setembro, mediante vistoria a solicitar à Câmara Municipal, obter uma redução de 30% no IMI do ano correspondente.

Esta medida está sujeita a aprovação anual da Assembleia Municipal. Consultar: n.º 6 do artigo 112.º do CIMI.

REDUÇÃO DE 10% DA TAXA DE IMI DE PRÉDIOS REABILITADOS ARRENDADOS:

Os prédios urbanos arrendados que se encontrem reabilitados e se mantenham em bom estado de conservação, podem anualmente e até 30 de setembro, mediante vistoria a solicitar à Câmara Municipal, obter uma redução de 10% no IMI do ano correspondente, que pode ser cumulativa com a minoração de 30% prevista no n.º 6 do artigo 112.º do CIMI.

REDUÇÃO DE 20% DA TAXA DE IMI DE PRÉDIOS REABILITADOS ARRENDADOS DESTINADOS A COMÉRCIO:

Os prédios urbanos arrendados destinados ao comércio, de piso térreo, que se encontrem reabilitados e se mantenham em bom estado de conservação, podem anualmente e até 30 de setembro, mediante vistoria a solicitar à Câmara Municipal, obter uma redução de 20% no IMI do ano correspondente, que pode ser cumulativa com a minoração de 30% prevista no n.º 6 do artigo 112.º do CIMI.

Estas medidas estão sujeitas a aprovação anual da Assembleia Municipal. Consultar: n.º 7 do artigo 112.º do CIMI.

1) Os benefícios fiscais consagrados no artigo 71.º do EBF são aplicáveis aos imóveis, objeto de ações de reabilitação, realizadas em prédios urbanos localizados em áreas de reabilitação urbana, tal como a imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas, nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), após 1 de janeiro de 2008 e concluídas até 31 de dezembro de 2020, e desde que da intervenção resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção.

(2) A isenção do n.º 2 do artigo 45.º do EBF fica dependente de reconhecimento pela Câmara Municipal da área da situação do prédio após a conclusão das obras e da emissão da certificação urbanística e da certificação energética referida no n.º 3 do artigo 45.º EBF.

(3) Os benefícios fiscais atribuídos pelo artigo 45.º do EBF aos prédios urbanos reabilitados não são cumulativos com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável, nos termos do disposto no n.º 7 do artigo 45.º do EBF.

(4) Entende-se por “reabilitação urbanística” 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 objetivo de melhorar as condições de uso, conservando o seu caráter fundamental, bem como o conjunto de operações urbanísticas e de loteamento e de obras de urbanização indicadas no n.º 3 do artigo 45.º do EBF (com a redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro).

IMT – IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS

ISENÇÃO NA 1.ª TRANSMISSÃO DO IMÓVEL REABILITADO, QUANDO DESTINADO EXCLUSIVAMENTE A HABITAÇÃO PRÓPRIA E PERMANENTE:

São isentas do IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do *prédio reabilitado*, quando localizado na área de reabilitação urbana. ⁽¹⁾

Esta medida está sujeita a aprovação anual da Assembleia Municipal. Consultar: n.º 8 e 19 do artigo 71.º do EBF.

ISENÇÃO NA AQUISIÇÃO DE PRÉDIO URBANO DESDE QUE AS OBRAS COMECEM EM 3 ANOS:

As aquisições de prédios urbanos destinados a *reabilitação urbanística* ficam isentos de IMT desde que, no prazo de 3 anos a contar da data da aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras definidas nos termos do n.º 3 do artigo 45.º do EBF. ^{(2) (3) (4)}

Consultar: n.º 2 e 3 do artigo 45.º do EBF.

(1) Os benefícios fiscais consagrados no artigo 71.º do EBF são aplicáveis aos imóveis, objeto de ações de reabilitação, realizadas em prédios urbanos localizados em áreas de reabilitação urbana, tal como a imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas, nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), após 1 de janeiro de 2008 e concluídas até 31 de dezembro de 2020, e desde que da intervenção resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção.

(2) A isenção do n.º 2 do artigo 45.º do EBF fica dependente de reconhecimento pela Câmara Municipal da área da situação do prédio após a conclusão das obras e da emissão da certificação urbanística e da certificação energética referida no n.º 3 do artigo 45.º EBF.

(3) Os benefícios fiscais atribuídos pelo artigo 45.º do EBF aos prédios urbanos reabilitados não são cumulativos com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável, nos termos do disposto no n.º 7 do artigo 45.º do EBF.

(4) Entende-se por “reabilitação urbanística” 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 objetivo de melhorar as condições de uso, conservando o seu caráter fundamental, bem como o conjunto de operações urbanísticas e de loteamento e de obras de urbanização indicadas no n.º 3 do artigo 45.º do EBF (com a redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro).

IVA – IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO

SUJEIÇÃO À TAXA REDUZIDA DE IVA A 6% DAS EMPREITADAS DE REABILITAÇÃO URBANA EM IMÓVEIS OU EM ESPAÇOS PÚBLICOS:

a) Taxa de 6% para 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 âmbito de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º e n.º 2.23 da Lista I do Código do IVA.

SUJEIÇÃO À TAXA REDUZIDA DE IVA A 6% DAS EMPREITADAS DE BENEFICIAÇÃO, REMODELAÇÃO, RENOVACÃO, RESTAURO, REPARAÇÃO OU CONSERVAÇÃO DE IMÓVEIS OU PARTES AUTÓNOMAS DESTES AFETOS A HABITAÇÃO:

b) Taxa de 6% para empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos a habitação, com exceção dos trabalhos de limpeza, de manutenção dos espaços verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abrangem a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares. A taxa reduzida não abrange os materiais incorporados, salvo se o respetivo valor não exceder 20% do valor global da prestação de serviços.

alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º e n.º 2.27 da Lista I do Código do IVA.

IRS – IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DAS PESSOAS SINGULARES

DEDUÇÃO À COLETA ATÉ AO LIMITE DE € 500, EM SEDE DE IRS, DE 30% DOS ENCARGOS SUPORTADOS PELO PROPRIETÁRIO COM OBRAS DE REABILITAÇÃO DE IMÓVEIS:

São dedutíveis à coleta, até ao limite de (euro) 500, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis localizados em “área de reabilitação urbana” e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou imóveis arrendados passíveis de atualização 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 objeto de ações de reabilitação. ⁽¹⁾ ⁽⁵⁾

Consultar: n.º 4 do artigo 71.º do EBF.

TRIBUTAÇÃO A 5% DAS MAIS-VALIAS E RENDIMENTOS OBTIDOS POR QUEM VENDE OU POR QUEM ARRENDA:

a) As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributáveis 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 respetivas estratégias de reabilitação. ⁽¹⁾

Consultar: n.º 5 do artigo 71.º do EBF.

b) Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, são tributados 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 respetivas estratégias de reabilitação ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação. ⁽¹⁾

Consultar: n.º 6 do artigo 71.º do EBF.

(1) Os benefícios fiscais consagrados no artigo 71.º do EBF são aplicáveis aos imóveis, objeto de ações de reabilitação, realizadas em prédios urbanos localizados em áreas de reabilitação urbana, tal como a imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas, nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), após 1 de janeiro de 2008 e concluídas até 31 de dezembro de 2020, e desde que da intervenção resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção.

(5) Os encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação a que se refere o n.º 4 do artigo 71.º do EBF devem ser devidamente comprovados e dependem da certificação prévia por parte do órgão de gestão da área de reabilitação ou da comissão arbitral municipal, consoante os casos (n.º 17 do artigo 71.º) e estas entidades devem remeter à administração tributária as referidas certificações (n.º 18 do artigo 71.º).

FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (IRS E IRC)

→ISENÇÃO DE IRC PARA OS RENDIMENTOS OBTIDOS PELOS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO:

Ficam 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 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana (n.º 1 do artigo 71.º do EBF). ⁽⁶⁾

→OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REFERIDOS DO N.º 1 DO ARTIGO 71.º DO EBF AUFEREM DE OUTROS BENEFÍCIOS FISCAIS PREVISTOS NO MENCIONADO ARTIGO 71.º⁽⁶⁾:

a) Retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10%, dos rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, exceto quando os titulares dos rendimentos sejam entidades isentas quanto aos rendimentos de capitais ou entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ao quais os rendimentos sejam imputáveis (excluindo as entidades referidas nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 71.º).

b) 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, quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no artigo 27.º do EBF ou sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e que não optem pelo respetivo englobamento.

Consultar: 1,2,3 e 9 a 16 do artigo 71.º do EBF

(6) Caso os requisitos referidos no n.º 1 do artigo 71.º do EBF deixem de verificar-se, cessa a aplicação do regime de benefícios dos Fundos de Investimento Imobiliário previstos no mencionado artigo 71.º, passando a aplicar-se o regime previsto no artigo 22.º do EBF, devendo os rendimentos daqueles fundos de investimento que, à data, não tenham ainda sido pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares ser tributados às taxas previstas no artigo 22.º-A do EBF, acrescendo os juros compensatórios correspondentes – de acordo com a redação dada pelo DL n.º 7/2015, de 13 de fevereiro (diploma que procedeu à reforma de tributação dos Organismos de Investimento Coletivo, entre os quais se incluem os Fundos de Investimento Imobiliário, que produz efeitos a partir de 1 de julho de 2015).

OUTROS APOIOS E INCENTIVOS MUNICIPAIS

TAXAS MUNICIPAIS SOBRE OBRAS DE REABILITAÇÃO URBANA

Redução de 50% do valor das taxas devidas pela realização de vistorias para determinação de nível de conservação do imóvel e pela definição das obras necessárias para obtenção de nível de conservação superior, a realizar nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro (exceto as que sejam devidas pelas inspeções a ascensores, monta-cargas, escadas mecânicas e tapetes rolantes).

Redução de 50% do valor de todas as taxas relativas a urbanização e edificação em obras de reabilitação de edifícios na ARU, previstas no Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação e Taxas por Operações Urbanísticas de Vila Franca de Xira (RMUETOU), incluindo a redução de 50% da taxa referente à comparticipação por cada lugar de estacionamento em *deficit*, relativamente aos edifícios localizados na ARU.

Redução de todas as taxas relativas a urbanização e edificação, em obras de reabilitação de edifícios na ARU, se o projeto de reabilitação se encontrar previamente reconhecido em conformidade com os princípios do sistema LidesR e de acordo com as seguintes classes de desempenho do referido sistema:

A ++ : 90%; A + : 80%; A : 75%; B e C : 65 %. ⁽⁷⁾

Redução de todas as taxas relativas a urbanização e edificação em obras de construção, entre quais, as novas edificações construídas subsequentemente e em resultado da demolição de edifícios em ruínas (em virtude da inviabilidade da sua reabilitação), cujo projeto contemple uma sustentabilidade do edifício e de acordo com as seguintes classes de desempenho do referido sistema:

A ++ : 90%; A + : 80%; A : 75%; B e C : 65 %. ⁽⁷⁾

Consultar: página eletrónica do Sistema LiderA - www.lidera.info

(7) Neste sistema encontram-se estabelecidos indicadores que permitirão a atribuição de um Certificado, que assenta num conjunto de 6 princípios de bom desempenho ambiental (integração local, consumo de recursos, cargas ambientais, conforto ambiental, vivências socioeconómicas e uso sustentável), traduzidos em 22 áreas e 43 critérios, nos quais se avalia o edificado em função do seu desempenho ambiental.