

# B

**Benefícios e Incentivos Fiscais**

**ARU Centro Histórico de Barcelos**  
Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

**alteração ao Quadro 10**

**m u n i c í p i o d e B a r c e l o s**

**j a n e i r o 2 0 1 8**

# BARCELOS

MUNICÍPIO



**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**

**ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO HISTÓRICO DE BARCELOS**

**R e a b i l i t a ç ã o   U r b a n a**  
**maio 2016 .. atualização janeiro 2018**

## 12 – Benefícios / incentivos e Financiamentos

### 12.1 – Benefícios / incentivos

Os benefícios e incentivos fiscais nos termos definidos pela legislação em vigor são os seguintes:

#### Quadro 10 – Benefícios / Incentivos Fiscais (\*)

Incentivos à reabilitação urbana	
Âmbito Fiscal	Benefícios e condições de atribuição
<b>IMI</b>  Imposto Municipal sobre Imóveis	Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) Artigo 45.º  - <b>Isenção por um período de três anos</b> a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, em <b>prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos ou localizados em ARU</b> , desde que cumpram cumulativamente as condições previstas no n.º 1 do artigo 45.º do EBF. (alínea a) do n.º 2 do artigo 45.º do EBF)  (Esta isenção pode ser renovada a requerimento do próprio, por mais 5 anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente, sendo a prorrogação referida dependente de deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal – ( n.º 6 do artigo 45.º do EBF))
<b>IMT</b>  Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis	Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) Artigo 45.º  - <b>Isenção nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação</b> , desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição, <b>em prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos ou localizados em ARU</b> , desde que cumpram cumulativamente as condições previstas no n.º 1 do artigo 45.º do EBF. (alínea b) do n.º 2 do artigo 45.º do EBF)  - <b>Isenção na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação</b> , a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente, para <b>prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos ou localizados em ARU</b> , desde que cumpram cumulativamente as condições previstas no n.º 1 do artigo 45.º do EBF. (alínea c) do n.º 2 do artigo 45.º do EBF)

## Taxas devidas a

Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) Artigo 45.º

### avaliação do estado de conservação

- **Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação**

Obs.: Avaliação conforme disposto na alínea b) n.º 1 do artigo 45.º do EBF.

## Condições de atribuição de incentivos

Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) Artigo 45.º

### à reabilitação urbana -

### IMI, IMT e Taxas

Os **prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos ou 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. (n.º 1 do artigo 45.º do EBF).

O reconhecimento de intervenção de reabilitação para efeitos do disposto no presente artigo deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença de operação urbanística, cabendo à câmara municipal comunicar esse 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.

(continua)

## Condições de atribuição de incentivos

### à reabilitação urbana -

#### IMI, IMT e Taxas

(continuação)

A prorrogação da isenção prevista na alínea a) do n.º 2 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, sendo o respetivo reconhecimento efetuado pela câmara municipal nos termos do n.º 4 do presente artigo. ( n.º 6 do artigo 45.º do EBF)

O regime previsto no presente artigo não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável. (n.º 7 do artigo 45.º do EBF)

#### IRS

Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) Artigo 71.º

Imposto sobre o

Rendimento de Pessoas Singulares

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

a) Imóveis situados em áreas de reabilitação urbana e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; ou

b) Imóveis arrendados passíveis de actualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, que sejam objeto de ações de reabilitação.

(n.º 4 do artigo 71.º do EBF)

Os encargos a que se refere o n.º 4 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. (n.º 18 do 71.º EBF)

As entidades mencionadas no número anterior devem remeter à administração tributária as certificações referidas no número anterior. (n.º 19 do 71.º EBF)

Mais-valias – Tributação à taxa de 5 % de mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português decorrentes da 1ª alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em ARU, sem prejuízo da opção pelo englobamento. (n.º 5 do artigo 71.º do EBF)

(continua)

## IRS

Imposto sobre o

Rendimento de Pessoas Singulares

(continuação)

Rendimentos prediais – Tributação à taxa de 5 % de rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, quando sejam inteiramente decorrentes de arrendamento de:

a) Imóveis situados em área de reabilitação urbana, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;

b) Imóveis arrendados passíveis de actualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação. (n.º 7 do artigo 71.º do EBF)

## Fundos de

### Investimento Imobiliário

Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) Artigo 71.º

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 (n.º 1 do artigo 71.º do EBF).

Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos n.º 1 do artigo 71.º do EBF, pagos ou colocados à disposição dos respetivos 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%, exceto quando os titulares dos rendimentos sejam identidades 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, direta ou indiretamente, em mais de 25% por entidades residentes (n.º 2 do artigo 71.º do EBF).

(continua)

## Fundos de

(continuação)

### Investimento Imobiliário

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 do artigo 71.º do EBF 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 atividade comercial, industrial ou agrícola e não tem pelo respetivo englobamento (n.º 3 do artigo 71.º do EBF).

### Condições de atribuição de incentivos à reabilitação urbana IRS e Fundos de Investimento Imobiliário

Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) Artigo 71.º

Obs.: Na presente redação do artigo 71.º do EBF apenas estão sujeitas a ações de reabilitação o disposto na alínea b) do n.º 4 e a alínea b) do n.º 7, assim como os benefícios fiscais associados aos fundos de investimento imobiliário conforme o disposto no artigo 71.º do EBF

Para efeitos do presente artigo, considera-se:

a) **'Ações de reabilitação'** as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, 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 de '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;

b) **'Área de reabilitação urbana'** a área territorialmente delimitada nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro;

(continua)

**Condições de atribuição de incentivos à  
reabilitação urbana IRS e Fundos de  
Investimento Imobiliário**

(continuação)

c) '**Estado de conservação**' o estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro. (n.º 23 do artigo 71.º do EBF)

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 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 sub alínea ii) da alínea a) do número anterior. (n.º 24 do artigo 71.º do EBF)

## **Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (CIVA)**

### **Artigo 18.º – Taxas de Imposto e respetiva lista I anexa**

**IVA**

Imposto sobre

Valor Acrescentado

Para as importações, transmissões de bens e prestações de serviços constantes da lista I anexa ao artigo 18.º "taxas de imposto" do Código do Imposto sobre o valor acrescentado, a taxa de 6% aplica-se entre outros ao seguinte:

"2.19 – As empreitadas de bens imóveis em que são donos da obra autarquias locais, empresas municipais cujo objeto 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 diretamente contratadas com 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."

(continua)

**IVA**

(continuação)

Imposto sobre  
Valor Acrescentado

“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.”

**Incentivos Municipais****Taxas municipais**

Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) Artigo 45.º

a aplicar de acordo com regulamentos em vigor.

**- Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação**

**Nota final****(\*)**

Os benefícios e Incentivos fiscais descritos neste quadro resultam da consulta dos EBF e CIVA e introduzem as respetivas atualizações estabelecidas no Orçamento de Estado de 2018 ( Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro ).

**O presente quadro não dispensa consulta de legislação e regulamentos em vigor.**



Barcelos, terça-feira, 31 de maio de 2016

o presente documento resulta numa atualização do documento inicial elaborado à data acima referida,  
e atualizado à data de, **quarta-feira, 24 de janeiro de 2018**

na **D P G U D P U A** pela equipa da

## **R e a b i l i t a ç ã o U r b a n a**

Historiadora

/Ana Santos

Engenheira

/Armanda Couto

arquiteto

/rui vieira