



## GUIA de ESCLARECIMENTO de BENEFÍCIOS FISCAIS



## 1 | BENEFÍCIOS FISCAIS

Conforme artigo 14º e alínea f) do nº2 do artigo33º do Decreto-Lei 307/2009 de 23 de Outubro, alterado pela Lei 32/2012 de 14 de Agosto, a aprovação de uma ‘Delimitação de Área de Reabilitação Urbana’ e ‘Área de Reabilitação Urbana’ respectivamente, exige a apresentação de um quadro de apoios e incentivos às acções de reabilitação executadas pelos proprietários.

A aplicação dos benefícios fiscais associados à reabilitação variam consoante se esteja perante uma ‘**Área de Reabilitação Urbana**’ ou uma ‘**Delimitação de Área de Reabilitação Urbana**’. Nesse sentido, elencamos quais as aprovações em vigor:

### **ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA**

ARU Santarém Alfange/Ribeira

ARU 1 Azambuja

### **DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA**

ARU 1 e ARU 2 Almeirim

ARU3 Fazendas de Almeirim, ARU 4 Benfica do Ribatejo (Almeirim)

ARU 1, ARU 2, ARU 3 Alpiarça

ARU 2 Azambuja

ARU 3 Manique do Intendente (Azambuja)

ARU 1, ARU 2, ARU 3, ARU 4 Cartaxo

ARU 1, ARU 2, ARU 3 Chamusca

ARU 1 Coruche

ARU 2 Bairro Alegre (Coruche), ARU 3 Bairro Novo (Coruche)

ARU 4 Sto. Antonino (Coruche), ARU 5 Vila Couço (Coruche)

ARU 6 Couço (Coruche), ARU 7 Erra (Coruche)

ARU 1 Golegã Oeste, ARU 2 Golegã Este

ARU 3 Azinhaga (Golegã), ARU 4 Azinhaga (Golegã)

ARU 5 São Caetano (Golegã)

ARU 1 Rio Maior, ARU 2 Rio Maior

## BASE COMUM A 'DELIMITAÇÃO DE ARU' e 'ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA'

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| <b>Âmbito Temporal</b>      | 1-1-2008 a 31-12- <b>2020</b>  |
| <b>Âmbito de Aplicação</b>  | Edifícios em Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) e Reabilitados               |
| <b>Ação de Reabilitação</b> | Intervenção que resulte numa <b><u>subida de 2 níveis de intervenção</u></b> |

## BENEFÍCIOS FISCAIS PARA 'DELIMITAÇÃO DE ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA'

|            |   |
|------------|---|
| <b>IMI</b> | Isenção de 5 anos após reabilitação                                 |
| <b>IMT</b> | Isenção na 1ª transmissão (venda) após reabilitação                 |
| <b>IVA</b> | Taxa de 6% em empreitadas de reabilitação (materiais e mão-de-obra) |

## BENEFÍCIOS FISCAIS PARA 'ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA'

|                           |   |
|---------------------------|---|
| <b>IMI</b>                | Isenção de 5 anos após reabilitação   |
| <b>IMT</b>                | Isenção na 1ª transmissão (venda) após reabilitação   |
| <b>IVA</b>                | Taxa de 6% em empreitadas de reabilitação (materiais e mão-de-obra)                                       |
| <b>IRS</b>                | Dedução à coleta de 30% dos encargos, até ao limite de 500€   |
| <b>IRS</b>                | Mais-valias à taxa de 5% aquando da venda<br>Rendimentos prediais à taxa de 5% decorrente de arrendamento |
| <b>Fundo Investimento</b> | Isenção de IRC dos rendimentos obtidos<br>Taxa de 10% IRC / IRS das unidades de participação              |

Para ter acesso a benefícios fiscais, **O IMÓVEL TERÁ DE SE LOCALIZAR NUMA DAS ÁREAS ANTERIORMENTE MENCIONADAS.**

Se tiver dúvidas, contate o seu Município ou a LTSRU para mais esclarecimentos.

## ÂMBITO DE APLICAÇÃO

- Os incentivos fiscais consagrados no presente artigo são aplicáveis aos imóveis objecto de ações de reabilitação iniciadas após **1 de Janeiro de 2008** e que se encontrem concluídas até **31 de Dezembro de 2020**. [ponto 20, art.º 71 EBF]

- São abrangidas pelo presente regime as acções de reabilitação que tenham por objecto imóveis que preencham, pelo menos, uma das seguintes condições:

a) Sejam **prédios urbanos arrendados passíveis de actualização faseada das rendas** nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU;

b) Sejam prédios urbanos localizados em '**áreas de reabilitação urbana**'. [ponto 21, art.º 71 EBF]

## IMI

- Os prédios urbanos objecto de acções de reabilitação são passíveis de isenção de imposto municipal sobre imóveis por um **período de cinco anos**, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um **período adicional de cinco anos**. [ponto 7, art.º 71 EBF]

## IMT

- São isentas do IMT as aquisições de prédio urbano ou de fracção 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'. [ponto 8, art.º 71 EBF]

## IVA

Bens e serviços sujeitos a **taxa reduzida**:

- 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, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional. [ponto 2.23, lista I, CIVA]

- 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. [ponto 2.24, lista I, CIVA]
- As empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afectos à habitação, com excepção 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 respectivo valor não exceder 20% do valor global da prestação de serviços. [ponto 2.27, lista I, CIVA]

## IRS

- 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 acções de reabilitação. [ponto 4, art.º 71 EBF]
- 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. [ponto 5, art.º 71 EBF]
- Os **rendimentos prediais** auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à **taxa de 5 %**, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de:

- a) Imóveis situados em '**área de reabilitação urbana**', recuperados nos termos das respectivas estratégias de reabilitação;
- b) Imóveis arrendados passíveis de actualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objecto de acções de reabilitação. [ponto 6, art.º 71 EBF]

## FUNDOS INVESTIMENTO | IRC e IRS

- 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 2012** e pelo menos **75 %** dos seus activos sejam bens imóveis sujeitos a acções de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana. [ponto 1, art.º 71 EBF]
- 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. [ponto 2, art.º 71 EBF]
- 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. [ponto 3, art.º 71 EBF]

### 3 | DEFINIÇÕES

- '**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**; [ponto 22 a), art.º 71 EBF]

Considerando os níveis acima referidos, expõe-se o quadro abaixo:

| Nível | Estado de Conservação |
|-------|-----------------------|
| 5     | Excelente             |
| 4     | Bom                   |
| 3     | Médio                 |
| 2     | Mau                   |
| 1     | Péssimo               |



#### 1ª APLICAÇÃO – Avaliação Física

- Primeiro, realiza-se uma análise centrada exclusivamente nos paramentos físicos da intervenção, tendo em conta a melhoria em pelo menos **2 níveis acima do atribuído** antes da intervenção, conforme o artigo 71º do estatuto dos benefícios fiscais;
- Para esta análise será utilizada a 'Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios' do NRAU, publicado pela Portaria 1192-B/2006, de 3 de Novembro, e segue as instruções de aplicação do 'Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis' (MAEC).

#### 2ª APLICAÇÃO – Avaliação Funcional e de Desempenho

- A aplicação desta segunda análise, só ocorrerá, se não for possível obter 2 níveis pela avaliação física da intervenção.
- Dado que a avaliação anterior não tem em conta todos os aspectos da obra realizada, criou-se um conjunto de critérios para analisar a intervenção na sua globalidade.

- Este método de avaliação será repartido entre uma análise física e uma análise dos parâmetros funcionais e de desempenho, nomeadamente pela atribuição de:
  - **UM NÍVEL PELA AVALIAÇÃO FÍSICA** ficando obrigatoriamente o nível “médio” como limite mínimo de isenção;
  - **UM NÍVEL PELAS NOVAS APTIDÕES FUNCIONAIS E PADRÕES DE DESEMPENHO MAIS ELEVADOS.**

## **CRITÉRIOS FUNCIONAIS E DE DESEMPENHO**

**Obter obrigatoriamente 1 critério por tema, acrescido de mais 2 critérios, totalizando um mínimo 5 critérios.**

### **TEMA I - VALORIZAÇÃO TERRITORIAL**

- Valorização de edifícios notáveis e acompanhamento;
- Permeabilização no mínimo de 25% do logradouro existente;
- Manutenção de materiais e técnicas construtivas tradicionais;
- Alterações (usos e/ou tipologia) que permitam ocupar um imóvel/fracção antes desocupada/devoluta.

### **TEMA II - VALORIZAÇÃO ENERGÉTICA E AMBIENTAL**

- Certificação energética (mínimo de classe (B-) para edifícios reabilitados);
- Adição de energias renováveis (painéis solares, painéis fotovoltaicos, outros);
- Sistema de recolha e armazenamento de águas pluviais (mínimo de 1m<sup>3</sup>);
- Executar a separação da rede predial de águas pluviais, de águas residuais domésticas, com ligação à rede pública.

### **TEMA III - MELHORIA DAS CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE E CONFORTO**

- Cumprimento das normas técnicas (acessibilidade), de acordo com o Decreto-Lei nº 163/2006, de 8 de Agosto;
- Melhoria das condições de habitabilidade, de acordo com as normas técnicas do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU);
- Criação de estacionamento no interior da propriedade, 1 por fogo/unidade de ocupação;
- Relatório acústico, com cumprimento do Regulamento de Acústica dos Edifícios.

## 4 | COMO REQUERER ISENÇÕES?

### PASSO 0

- **Verificar se o seu imóvel se localiza na Área de Reabilitação Urbana.**

Consulte os mapas no site do seu Município ou em [www.leziratejosru.eu](http://www.leziratejosru.eu)

Municípios, ver contactos na página seguinte.

LTSRU via telefone: 243 303 240 ou via email: [geral@leziratejosru.eu](mailto:geral@leziratejosru.eu)

### PASSO 1

- Requerer ao seu Município uma vistoria inicial, preenchendo o formulário

**“Determinação do nível de conservação, funcional e desempenho”**

### PASSO 2

- **Vistoria inicial** antes do arranque das obras de reabilitação para se aferir o nível de conservação do imóvel/fração.

### PASSO 3

- Após conclusão das obras, o requerente contacta o Município para **Vistoria final** com o objetivo de aferir o nível de conservação e verificar se a intervenção correspondeu aos critérios exigidos de uma ‘ação de reabilitação’.

### PASSO 4

- O Município emitirá uma **Declaração de acção de reabilitação**, que indicará se foram cumpridos os critérios de uma ‘ação de reabilitação’.
- Se parecer for favorável, o Município reencaminhará o processo para a repartição das finanças, a fim de obter a isenção.
- Município será informado da aprovação e da actualização do seu processo nas finanças.

Se tiver dúvidas, contate o seu Município ou a LTSRU para mais esclarecimentos.

| Nome                                    | E-mail                         | Telefone    | Fax         |
|---|--------------------------------|-------------|-------------|
| LT-Sociedade de Reabilitação Urbana, EM | geral@leziriatejosru.eu        | 243 303 240 | 243 303 249 |
| Município Almeirim                      | cgeral.cma@almeirimdigital.com | 243 594 100 | 243 594 138 |
| Município de Alpiarça                   | atendimento@cm-alpiarca.pt     | 243 559 100 | 243 559 105 |
| Município de Azambuja                   | geral@cm-azambuja.pt           | 263 400 400 | 263 401 271 |
| Município do Cartaxo                    | correio@cm-cartaxo.pt          | 243 700 250 | 243 700 268 |
| Município da Chamusca                   | cm.chamusca@mail.telepac.pt    | 249 769 100 | 249 760 211 |
| Município de Coruche                    | geral@cm-coruche.pt            | 243 610 200 | 243 610 201 |
| Município da Golegã                     | geral@cm-golega.pt             | 249 979 050 | 249 979 059 |
| Município de Rio Maior                  | cmriomaior@mail.telepac.pt     | 243 999 300 | 243 992 236 |
| Município de Santarém                   | geral@cm-santarem.pt           | 243 304 200 | 243 304 299 |
| STR-Urbhis                              | geral@str-urbhis.pt            | 243 356 090 | 243 329 014 |