

# Tributação da reabilitação urbana

Raquel Franco

08.03.2013

## Tributação da reabilitação urbana

### Benefícios à reabilitação urbana

- Artigo 45.º EBF – prédios urbanos objeto de reabilitação
- Artigo 46.º EBF - prédios urbanos construídos, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, destinados a habitação
- Artigo 47.º EBF - prédios integrados em empreendimentos a que tenha sido atribuída utilidade turística
- Artigo 71.º EBF – incentivos à reabilitação urbana
- Lista I anexa ao CIVA

# Tributação da reabilitação urbana

## EBF

### - Dois tipos de benefícios -

- 1) Benefícios objetivos (atribuídos aos **imóveis**, independentemente da respetiva titularidade)
- 2) Benefícios subjetivos (atribuídos em função do **tipo de proprietário**)

## 1) Benefícios objetivos

### 1.1 Artigo 45.º - prédios urbanos objeto de reabilitação

#### **Benefícios:**

- ✓ Isenção de **IMI** pelo **período de dois anos** a contar do ano, inclusive, da emissão da respectiva licença camarária;
- ✓ Isenção de **IMT** para 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 respetivas obras

## Tributação da reabilitação urbana

### **Condições de atribuição dos benefícios:**

- Reconhecimento pela câmara municipal da área da situação dos prédios, após a conclusão das obras e emissão de certificação pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana ou pela própria câmara municipal
- Comunicação, pela câmara municipal, no prazo de 30 dias, ao serviço de finanças da área da situação dos prédios. do reconhecimento acima referido



Serviço de finanças, no prazo de 15 dias, anula as liquidações de IMI e de IMT e procede às subsequentes restituições

## Tributação da reabilitação urbana

### **Que operações podem beneficiar das isenções?**

As operações consideradas como “operações de reabilitação urbana”, entendendo-se como tal 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 carácter fundamental, bem como o conjunto de operações urbanísticas e de loteamento e de obras de urbanização, que visem a recuperação de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística**, sendo tal reabilitação certificada pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana ou pela câmara municipal, consoante o caso.

# Tributação da reabilitação urbana

## **Limitação**

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

### **1.2 Prédios urbanos construídos, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, destinados a habitação**

✓ Prédios destinados à habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar

✓ 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



## Tributação da reabilitação urbana

### **Isenção de IMI por 3 anos desde que reunidas as seguintes condições:**

- a) Prédios destinados à habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar**
- valor patrimonial tributário do prédio não exceda € 125.000
  - rendimento coletável, para efeitos de IRS, no ano anterior, não seja superior a €153.300
  - prédios serem efetivamente afetos a tal fim, no prazo de 6 meses após a aquisição ou a conclusão da construção, da ampliação ou dos melhoramentos, salvo por motivo não imputável ao beneficiário (afetação a esse fim ⇔ fixação do domicílio fiscal na morada em causa)
  - pedido de isenção ser apresentado pelos sujeitos passivos até ao termo dos 60 dias subsequentes àquele prazo

## Tributação da reabilitação urbana

**O que está abrangido pela isenção:**

**Prédio habitacional** propriamente dito e **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**

## Tributação da reabilitação urbana

**b) Prédios 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**

- o valor patrimonial tributário não exceda € 125.000,
- sejam efetivamente afetos 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,
- pedido de isenção ser apresentado pelos sujeitos passivos até ao termo dos 60 dias subsequentes àquele prazo



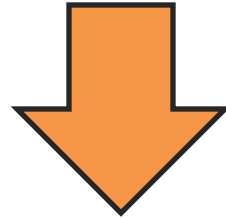
**o período de isenção inicia-se a partir da data da celebração do primeiro contrato de arrendamento**

## Tributação da reabilitação urbana

### Limitações

- a) A isenção aproveita **apenas ao valor patrimonial tributário correspondente ao acréscimo resultante das ampliações ou melhoramentos efetuados**, 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
- b) A isenção de **tipo A** só pode ser reconhecida **duas vezes ao mesmo sujeito passivo ou agregado familiar**
- c) A isenção de **tipo B** pode ser reconhecida ao mesmo sujeito passivo **por cada prédio ou fração autónoma destinada ao fim nele prevista**
- d) As isenções **não são aplicáveis** quando os prédios ou parte de prédios tiverem sido construídos de novo, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso por entidades que tenham o domicílio em países, territórios ou regiões sujeito a um **regime fiscal claramente mais favorável**, constantes de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças

## Procedimento de reconhecimento da isenção



apresentação de requerimento devidamente documentado, ao chefe do serviço de finanças da área da situação do prédio, para efeitos de reconhecimento da isenção

### 1.3 Prédios integrados em empreendimentos a que tenha sido atribuída utilidade turística

- ✓ **Isenção de IMI** por 7 anos desde que os prédios estejam integrados em empreendimentos a que tenha sido **atribuída a utilidade turística a título prévio** – neste caso beneficiam da isenção a partir da data da atribuição da utilidade turística, desde que tenha sido observado o prazo fixado para a abertura ou reabertura ao público do empreendimento ou para o termo das obras
- ✓ **Isenção de IMI** também por 7 anos para prédios urbanos **afetos ao turismo de habitação**, aplicando-se o benefício a partir do termo das respetivas obras

## Procedimento de obtenção da isenção

Requerimento devidamente documentado, apresentado pelos sujeitos passivos no prazo de **60 dias** contados da data da publicação do despacho de atribuição da utilidade turística ou do fim das obras, ao chefe do serviço de finanças da área da situação do prédio, para efeitos de reconhecimento da isenção

### 1.4 Prédios integrados em ações de reabilitação urbana iniciadas após 1 de Janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de Dezembro de 2020

- a) **Isenção de IMI** por um período de **5 anos**, a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos (a isenção vigora no próprio ano da conclusão e nos 4 seguintes)
- **Isenção completa, qualquer que seja o valor do prédio e circunstâncias pessoais** do sujeito passivo
  - **Aplicável a todo o período**
  - **Possibilidade de renovação** por um período adicional de cinco anos



## Tributação da reabilitação urbana

### Condições:

- ✓ Dependente de prévia vistoria que certifique o nível de conservação e que comprove a conclusão das ações de reabilitação
- ✓ Isenção dependente de deliberação da assembleia municipal, que define o seu âmbito e alcance, nos termos do n.º 2 do artigo 12.º da Lei das Finanças Locais.
- ✓ Renovação dependente de deliberação da assembleia municipal e só pode ser conferida por um período inteiro de cinco anos.

### **Procedimento de isenção e renovação**

1. Proposta da câmara municipal obtido parecer do IHRU, I.P. [exceto se a delimitação operar sobre uma área classificada como área crítica de recuperação ou reconversão urbanística (ACRRU), caso em que não há lugar à emissão do parecer]
2. Deliberação da Assembleia Municipal que define as áreas de reabilitação urbana para efeitos da atribuição do benefício

## Tributação da reabilitação urbana

- b) Isenção de IMT **nas aquisições de prédio urbano** ou fração autónoma de prédio urbano **destinado exclusivamente a habitação própria e permanente,**
- **na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado,**
  - **quando localizado em área de reabilitação urbana**

## Tributação da reabilitação urbana

### Condições:

- Isenção dependente de deliberação da assembleia municipal
- Inexistência de limite de valor do imóvel
- Não aplicável a prédios susceptíveis de atualização faseada das rendas
- O estabelecimento de prazo limite em que se efetue a primeira transmissão isenta do imposto é da competência dos municípios
- Deliberação é comunicada à AT, que, desse modo, não procede à liquidação no momento em que o sujeito passivo entregar a declaração de liquidação do imposto (obrigatória).

### **Cumulação de benefícios:**

O regime previsto no artigo 71.º do EBF pode ser cumulado com outro benefício, desde que não seja o do artigo 45.º

(o que não impede que o sujeito passivo que beneficiou da isenção de IMT prevista no artigo 45.º possa optar pelo regime previsto nesta norma, desde que regularize os impostos, anulando a isenção anterior. Assim, os potenciais adquirentes do imóvel poderão vir a beneficiar desta isenção)

## 2) Benefícios subjetivos

**2.1 Reabilitação urbana efetuada por particulares (benefícios aplicáveis 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)**

- ✓ Dedução à coleta dos encargos relacionados com a reabilitação;
  - ✓ Tributação de mais valias a taxa reduzida
- ✓ Tributação de rendimentos prediais a taxa reduzida

### 2.1.1 Dedução de encargos com a reabilitação de imóveis

São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de € 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 atualização faseada das rendas\* que sejam objeto de ações de reabilitação

\* 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 - contratos de arrendamento para habitação celebrados antes da entrada em vigor do RAU, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro e contratos para fins não habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro

## Tributação da reabilitação urbana

### Condições

- ✓ **Inexistência de limite temporal:** encargos podem ser deduzidos durante mais que um exercício, desde que não ultrapassem os limites referidos
- ✓ **Necessária comprovação dos encargos mediante certificação prévia** da entidade gestora da área de reabilitação ou da Comissão Arbitral Municipal, (quer quanto ao **valor**, quer quanto à **reabilitação em si mesma**) consoante se trate de:
  - ❑ *imóveis localizados em áreas de reabilitação urbana e recuperados nos termos das respectivas estratégias de reabilitação; ou*
  - ❑ *imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas que sejam objeto de ações de reabilitação.*
- ✓ **As entidades enviam, posteriormente, a certificação à AT**



## Tributação da reabilitação urbana

### **2.1.2 Tributação à taxa autónoma de 5% de mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS**

**Âmbito de aplicação:** mais-valias decorrentes da alienação de imóveis situados em áreas de reabilitação urbana, recuperados nos termos das respectivas estratégias de reabilitação, quando os sujeitos passivos sejam residentes em território nacional (taxa normal pode atingir os 24% - taxa de 48%/2 porque só 50% das mais-valias são tributadas nos termos do artigo 43.º, n.º 3). Não prejudica a opção pelo englobamento.

## Tributação da reabilitação urbana

### **Condições:**

- Regime não aplicável à reabilitação de prédios arrendados. Todavia, se o mesmo sujeito passivo efetuar a reabilitação de um imóvel arrendado situado na área de reabilitação, no caso de o alienar, pode beneficiar desta taxa de tributação autónoma reduzida.
- A lei não estabelece prazo de alienação, pelo que pode ter lugar a todo o tempo, desde que a ação de reabilitação preencha a condição temporal aplicada a este regime (iniciada após 1 de Janeiro de 2008 e concluída até 31 de Dezembro de 2020).
- A lei não exige o cumprimento obrigatório dos requisitos de “ação de reabilitação”, pelo que os dois níveis de recuperação previstos na alínea a) do n.º 22 do artigo 71.º do EBF não são exigidos.
- Tem que haver certificação emitida pela entidade competente a comprovar recuperação.

## Tributação da reabilitação urbana

### 2.1.3 Tributação à taxa reduzida de 5% dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS

**Âmbito de aplicação: rendimentos prediais gerados pelo arrendamento de**

- a) Imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respectivas estratégias de reabilitação e posteriormente arrendados;
- b) 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,

**quando sejam auferidos** por sujeitos passivos de IRS residentes em território português (não prejudica a opção pelo englobamento).

## Tributação da reabilitação urbana

### Condições:

- Certificação emitida pela entidade competente a comprovar recuperação.
- **Também aqui não se exige o cumprimento da subida de dois níveis de conservação, sendo apenas necessário que seja certificado que a recuperação foi efetuada de acordo com a respetiva estratégia.**

### 2.2 Benefícios aplicáveis a pessoas singulares e coletivas

- ✓ Retenção na fonte à taxa reduzida de 10% sobre rendimentos de UPs em fundos de investimento em reabilitação urbana
- ✓ Taxa reduzida aplicável a mais valias geradas pela venda de UPs em fundos de investimento em reabilitação urbana

## 2.2.1 Retenção na fonte à taxa reduzida de 10%

**Âmbito de aplicação:** rendimentos obtidos pelos titulares de unidades de participação em fundos de investimento que sejam sujeitos passivos de IRS ou de IRC, quer esses rendimentos resultem de distribuição de resultados, quer de resgate das unidades de participação, **exceto** quando os titulares dos rendimentos sejam entidades isentas quanto aos rendimentos de capitais ou entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português aos qual os rendimentos sejam imputáveis, (caso em que há dispensa de retenção na fonte) 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.

# Tributação da reabilitação urbana

## Condições:

- Abrange todos os tipos de rendimentos proporcionados por esta participação
- Não se sobrepõe a isenções pessoais de que beneficiem as pessoas singulares ou coletivas detentoras das unidades de participação, que continuarão a beneficiar de isenções quanto aos rendimentos de capitais
- A retenção na fonte tem caráter 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

## Tributação da reabilitação urbana

### Condições (continuação):

- 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 relativas à responsabilidade pelo eventual imposto em falta.
- A prova da qualidade de não residente em território português é feita nos termos previstos nos artigos 15.º, 16.º e 18.º do Decreto-Lei n.º 193/2005, de 7 de Novembro (regime especial de tributação dos rendimentos de valores mobiliários representativos de dívida)
- Os titulares de rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento, quando englobem os rendimentos que lhes sejam distribuídos, têm direito a deduzir 50 % dos rendimentos relativos a dividendos



## Tributação da reabilitação urbana

**2.2.2 Taxa reduzida de 10% aplicável a mais valias geradas pela venda de UPs em fundos de investimento em reabilitação urbana**

**Âmbito de aplicação:** rendimentos de mais-valias resultantes da alienação de unidades de participação em fundos de investimento em reabilitação urbana

## Tributação da reabilitação urbana

### Condições:

- A taxa é aplicável ao saldo anual das mais e menos valias realizadas com a alienação destes ativos.
- Os rendimentos não podem ter origem em atividade comercial, industrial ou agrícola.
- O regime é aplicável aos sujeitos passivos de IRS residentes em território português que não optem pelo englobamento e aos sujeitos passivos de IRS não residentes em território português, desde que não beneficiem do regime do artigo 27.º do EBF (mais valias realizadas por não residentes)

## 2.3 Benefícios aplicáveis a fundos de investimento

### Isenção de IRC

**Âmbito de aplicação: rendimentos (sem distinção) obtidos por fundos de investimento 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



**Isenção total aplicável a toda a matéria coletável** sujeita a IRC destes fundos (os rendimentos podem provir de outras atividades acessórias à da promoção de reabilitação ou ser gerados por outros ativos que não os prédios sujeitos a ações de reabilitação)

# Tributação da reabilitação urbana

## Benefícios em sede de IVA

### Taxa reduzida de 6% aplicável a:

✓2.19 - 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 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.

## Tributação da reabilitação urbana

- ✓ 2.24 - Empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas diretamente 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.
- ✓ 2.25 - Empreitadas de construção de imóveis e os contratos de prestações de serviços com ela conexas cujos promotores sejam cooperativas de habitação e construção, incluindo as realizadas pelas uniões de cooperativas de habitação e construção económica às cooperativas suas associadas no âmbito do exercício das suas atividades estatutárias, desde que as habitações se integrem no âmbito da política social de habitação, designadamente quando respeitem o conceito e os parâmetros de habitação de custos controlados, majorados em 20 %, desde que certificadas pelo Instituto Nacional de Habitação.

## Tributação da reabilitação urbana

- ✓ 2.26 - As empreitadas de conservação, reparação e beneficiação dos prédios ou parte dos prédios urbanos habitacionais, propriedade de cooperativas de habitação e construção cedidos aos seus membros em regime de propriedade coletiva, qualquer que seja a respectiva modalidade.
- ✓ 2.27 - As empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos à 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 respectivo valor não exceder 20 % do valor global da prestação de serviços.**