

# QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS FISCAIS

Nos termos da Lei nº 32/2012 de 14 de agosto, artigo 13º, ponto 2, alínea c), deve ser parte integrante do projecto de definição da ARU “o quadro com os benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nos termos da alínea a) do artigo 14º”.

A definição dos benefícios tem como objetivo sistematizar e propor instrumentos e mecanismos estimulantes e mobilizadores da reabilitação urbana que incentivem as entidades privadas, empresariais e individuais a aderir ao programa.

Ao aprovar a ARU, a CMM está ainda a habilitar os proprietários de prédios urbanos ou frações a usufruir de uma discriminação positiva acerca dos impostos sobre o património e a simplificar o acesso a outros benefícios e programas de apoio à reabilitação urbana.

Com base no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), aprovado pelo Decreto-Lei nº 215/89 de 1 de julho, cuja última actualização é a Lei nº 83-C/2013 de 31 de dezembro, definiu-se os benefícios fiscais associados à ARU de Mação. Não obstante, o EBF apresenta também benefícios extensíveis a situações fora das áreas delimitadas pela ARU. No entanto, o presente documento limita-se a enquadrar os benefícios relacionados com a área delimitada pela ARU.

Para além do EBF, consideram-se também outras situações previstas no Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (CIVA), consagrado no Decreto-Lei nº 394-B/84 e alterado pela Lei nº 83-C/2013 de 31 de dezembro e no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI) ao qual corresponde o Decreto-Lei nº 287/2003 de 12 de novembro, alterado pela Lei nº 60-A/2011 e posteriormente alterado pela Lei nº 83-C/2013 de 31 de dezembro.

Deste modo, passa-se a sintetizar no quadro seguinte os incentivos e benefícios à reabilitação urbana para imóveis abrangidos pela ARU de Mação:

Medida	Fonte	Artigo	Descrição
Isenção de IMI	EBF	nº 7, artigo 71º	<i>“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.”</i>
Isenção de IMT	EBF	nº 8, artigo 71º	<i>“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’.”</i>
IRS	EBF	nº 4, artigo 71º	<i>“São dedutíveis à colecta, em sede de IRS, até ao limite de (euro) 500, 30% dos encargos suportados pelo proprietário com a reabilitação (...)”</i>
Mais-valias	EBF	nº 5, artigo 71º	<i>“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.”</i>
Rendimentos prediais	EBF	nº 6, artigo 71º	<i>“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 (...)”.</i>
Redução da taxa de IVA	CIVA	al. a), nº 1, artigo 18º	<i>“Para as importações, transmissões de bens e prestações de serviços constantes da lista I anexa a este diploma, a taxa de 6%”.</i>
	CIVA	ponto 2.23 da Lista I	<i>“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”.</i>

Para efeitos da aplicação do incentivo fiscal de isenção do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), importa definir que, de acordo com o Artigo 71º, número 22 do EBF, as

Acções de Reabilitação são “as intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às fracções, ou a conceder-lhes 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”.

Os níveis acima referidos escalonar-se-ão do seguinte modo:

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

De modo a perceber o nível atingido após a intervenção, são utilizados dois métodos:

#### **APLICAÇÃO PRIMÁRIA (de avaliação física)**

Consiste na realização de uma análise centrada exclusivamente nos parâmetros físicos da intervenção, tendo em conta a melhoria em pelo menos 2 níveis acima do atribuído antes da intervenção, conforme o Artigo 71º do EBF.

Para esta análise será utilizada a “Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios” do Novo Regime do Arrendamento Urbano, 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).

#### **APLICAÇÃO SECUNDÁRIA (de 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:

- 1) Um nível pela avaliação física, ficando obrigatoriamente o nível “médio” como limite mínimo de isenção;
- 2) Um nível pelas novas aptidões funcionais e padrões de desempenho mais elevados.

#### CRITÉRIOS FUNCIONAIS E DE DESEMPENHO

Na avaliação destes critérios será obrigatória a obtenção de 1 crédito por tema, acrescido de mais 2 critérios, totalizando um mínimo de 5 critérios dos seguintes:

- Tema I – Valorização Territorial
  - Valorização de edifícios notáveis e acompanhamento;
  - Permeabilização no mínimo de 25% do logradouro existente;
  - Manutenção de materiais e técnicas tradicionais;
  - Alteração (usos e/ou tipologia) que permitem ocupar um imóvel/fração 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 1 m<sup>3</sup>);
  - Executar a separação de rede predial de águas pluviais, de águas residuais, de águas domésticas, com ligação à rede pública.
- Tema III – Melhoria das Condições de Habitabilidade e Conforto
  - Cumprimento das normas técnicas (acessibilidades), de acordo com o DL 163/2006, de 8 de agosto;
  - Melhoria das condições de habitabilidade, de acordo com as normas técnicas do RGEU;
  - Criação de estacionamento no interior da propriedade, 1 por fogo/unidade de ocupação;
  - Relatório acústico, com cumprimento do Regulamento de Acústica dos Edifícios.