

# Reabilitação Urbana

## ARU - centro histórico de Portimão

## Benefícios Fiscais (1)

### IMI

Isenção do pagamento do IMI por 3 anos, a contar do ano da conclusão da ação de reabilitação, inclusive.

A isenção poderá ser renovada, por uma vez, por um período adicional de 5 anos (2) (nos casos de **imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente, ou habitação própria ou permanente**).

O benefício isenta o contribuinte de proceder ao pagamento do IMI, desde que após as respetivas vistorias técnicas, inicial e final, tenha sido certificado pela Câmara Municipal, que o edifício **superou em 2 níveis** o seu estado inicial de conservação e tenha **no mínimo um nível bom**, e seja enviado à AT, no prazo de 20 dias após a aprovação em reuniões de Câmara e Assembleia Municipal no caso da prorrogação do IMI, ou da emissão da **certificação energética** se esta for posterior, atestando os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica, de acordo com artigo 30º do DL nº118/2013, alterado pelo DL nº 194/2015, de 4 de Setembro, sem prejuízo do disposto no art.6º do DL nº53/2014.

- ✓ Obtenção do Certificado de localização na ARU;
- ✓ Requerer Vistoria Inicial (antes do início da obra);
- ✓ Requerer Vistoria Final (após conclusão da obra);
- ✓ Requerer candidatura a Apoios e Benefícios fiscais

- ✓ Obter Certidão Comprobativa de Reabilitação do Imóvel, atestando uma subida de pelo menos 2 níveis do estado de conservação do imóvel e obtenha no mínimo um nível bom;
- ✓ Evidenciar certificado energético ou termo de responsabilidade do perito justificando a não aplicação.

Requerido conjuntamente com a **comunicação prévia ou com o pedido de licença de operação urbanística.**

### IMT

- Isenção nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as obras no prazo máximo de 3 anos.

- isenção na 1ª transação subsequente à reabilitação, no caso de **imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente, ou habitação própria ou permanente.**

### IRS

- Tributação à taxa autónoma de 5% das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português decorrentes da 1ª alienação subsequente à intervenção.
- Os proprietários poderão deduzir à coleta, até ao limite de 500€, 30% dos encargos com a **obra de reabilitação de imóveis**:
  - localizados em ARUs;
  - arrendados passíveis de atualização faseada das rendas, que sejam objeto de reabilitação.
- Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português decorrentes de:
  - Imóveis situados em ARU, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;
  - imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27º e seguintes do NRAU que sejam alvo de ações de reabilitação.

**IVA** – Redução de 23% para **6%, em empreitadas de reabilitação** realizadas em imóveis ou em espaços públicos, inseridos em ARUs, sendo que a operação de reabilitação deverá ser feita através de contrato de empreitada, devendo as faturas conter a menção de “IVA à taxa de 6% nos termos da verba 2.23 da tabela 1 anexa ao CIVA”.

- ✓ Obtenção do Certificado de localização na ARU;

### GLOSSÁRIO

**EBF** – Estatuto dos Benefícios Fiscais.

**CIVA** – Código do IVA.

**AT** – Autoridade Tributária e Aduaneira.

**Reabilitação de edifícios** - é a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um, ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos, ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas. (alínea I) do artigo 2 da Lei 32/2012 de 14 de Agosto)

### LEGISLAÇÃO DE ENQUADRAMENTO

**IMI** – artigo 45º do EBF.

**IMT** – artigo 45º do EBF.

**IVA** - Verba 2.23 da Lista 1 anexa ao CIVA.

**IRS** - artigos 45º e 71º do EBF.

**IRC** – artigo 71º do EBF.

**CE** - Artigo 30º do DL nº118/2013 de 20 de Agosto, alterado pelo DL nº 194/2015, de 14 de Setembro ; DL nº53/2014, sem prejuízo do disposto no de 8 de abril.

(1). –Podem também beneficiar de alguns destes incentivos prédios urbanos ou frações autónomas concluídas há mais de 30 anos.

(2) A prorrogação da isenção está dependente da deliberação em Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal.

# Reabilitação Urbana ARU - centro histórico de Portimão Regime Especial de Taxas Municipais

## Tabela de Taxas do Município de Portimão

### Redução a 50% da Taxas Municipais

- ✓ Artigo 1º - (Administração Geral);
- ✓ Artigo 3º (Averbamentos);
- ✓ Artigo 5º (Licenciamentos);
- ✓ Artigo 14º (Loteamentos e obras de urbanização);
- ✓ Artigo 19º (Recintos de espetáculos e divertimentos Públicos);
- ✓ Artigo 20º (Instalações desportivas);
- ✓ Artigo 27º (Taxas diversas);

### Isenção a 100% das Taxas Municipais

- ✓ Artigo 15º (Obras de construção);
- ✓ Artigo 18º (Empreendimentos turísticos);
- ✓ Artigo 26º (Ocupação da Via Pública)

## Estatuto dos Benefícios Fiscais - EBF

### Redução a 50%

Taxas devidas pela avaliação do estado de conservação dos imóveis (visitas técnicas Inicial e final) - e) do ponto 2. Artigo 45º EBF

## LEGISLAÇÃO DE ENQUADRAMENTO

- Regulamento e Tabela de Taxas do Município;
- Estatuto dos Benefícios Fiscais.