

ARU?

Área territorialmente delimitada pelo município com vista à sua reabilitação e valorização.

[nos termos da alínea b) dos Artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pelo Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto na sua atual redação: RJRU - Regime Jurídico da Reabilitação Urbana].

Nesta área todas as operações de reabilitação a realizar pelos proprietários em **prédios urbanos ou frações autónomas usufruem de:**

benefícios fiscais específicos [IMI, IMT, IVA, IRS e IRC]

apoios municipais [taxas municipais]

oportunidades de financiamento na banca [IFFRU 2020 e Casa Eficiente 2020]

ARUs Portimão?

ARU - centro histórico de Portimão

Aviso n.º 3966/2015 da 2ª Série do Diário da República de 14 de abril

Aprovada na A.M. de 11.03.2015 e caduca: 11.03.2025.

Consulta: <https://www.cm-portimao.pt/menus/servicos/regeneracao-urbana/aru-centro-historico-de-portimao>

Emissão de plantas: <https://geoportal.cm-portimao.pt/mapa/bum>

INCENTIVOS À REABILITAÇÃO?

IMI



Isenção IMI

Por 3 anos [para qualquer uso a dar ao imóvel]

[nos termos do disposto na alínea a) do n.º 2 do artigo 45.º EBF – Estatuto dos Benefícios Fiscais]

Prorrogação da isenção do IMI

+ 5 anos [para arrendamento para habitação permanente e habitação própria e permanente]

[nos termos do disposto no n.º 6 do artigo 45.º EBF – Estatuto dos Benefícios Fiscais]

IMT



Comprar para Reabilitar - Ressarcimento de IMT

[nos termos do disposto na alínea b) do n.º 2 do artigo 45.º EBF – Estatuto dos Benefícios Fiscais]

Desde que as **obras sejam iniciadas no máximo de 3 anos** a contar da data de aquisição.

Vender Reabilitado - Isenção de IMT

[nos termos do disposto na alínea c) do n.º 2 do artigo 45.º EBF – Estatuto dos Benefícios Fiscais]

1ª transmissão após as obras [para arrendamento para habitação permanente e habitação própria e permanente].



Comprar para Reabilitar - Ressarcimento de IMT

[nos termos do disposto na alínea b) do n.º 2 do artigo 45.º EBF – Estatuto dos Benefícios Fiscais]

Desde que as **obras sejam iniciadas no máximo de 3 anos** a contar da data de aquisição.

Vender Reabilitado - Isenção de IMT

[nos termos do disposto na alínea c) do n.º 2 do artigo 45.º EBF – Estatuto dos Benefícios Fiscais]

1ª transmissão após as obras [para arrendamento para habitação permanente].

IMI e IMT - Condições a cumprir

- ✓ **Requerido em simultâneo com a comunicação prévia, pedido de licença ou comunicação de início de obra isenta de controlo prévio;**
- ✓ **Intervenção promovida** nos termos:
 - Regime Jurídico da Reabilitação Urbana [DL 307/2009, atual redação]
 - Regime aplicável à reabilitação de edifícios e frações autónomas [DL 95/2019]
- ✓ Após a Intervenção o **estado de conservação esteja 2 níveis acima** do anteriormente atribuído [Visita Técnica Inicial + Visita Técnica Final – Técnicos da C.M. Portimão];
- ✓ Tenha, no mínimo, um **nível bom** [Péssimo, Mau, Médio, Bom e Muito Bom];
- ✓ **Cumprir os requisitos de eficiência energética** e de **qualidade térmica**.
[Certificado por perito da ADENE]



IVA

ARU

IVA a 6%

Empreitada de reabilitação

Em edifícios e frações autónomas: **materiais e mão de obra**.

[Verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, na redação em vigor - Bens e serviços sujeitos a taxa reduzida]

Fora da ARU

IVA a 6%

Empreitadas de beneficiação | remodelação | renovação | restauro | reparação | conservação de imóveis ou partes autónomas destes: **mão de obra e materiais** [se o valor da empreitada não exceder 20% do valor global da prestação de serviços].

[Verba 2.27 da Lista I anexa ao CIVA, na redação em vigor - Bens e serviços sujeitos a taxa reduzida]

IRS e IRC

ARU

IRS [nos termos do artigo 71.º do Estatuto de Benefícios Fiscais]

Dedução até ao limite de €500, 30% dos encargos suportados pelo proprietário **relacionados com a reabilitação**.

[nos termos do disposto no n.º 4 do artigo 71.º do EBF – Estatuto dos Benefícios Fiscais]

Tributação à taxa autónoma de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento de **mais valias decorrentes da 1ª alienação**, subsequente à intervenção.

[nos termos do disposto no n.º 5 do artigo 71.º do EBF – Estatuto dos Benefícios Fiscais]

Tributação à taxa autónoma de 5 %, dos rendimentos prediais sem prejuízo da opção pelo englobamento, **inteiramente decorrentes de arrendamento**.

[nos termos do disposto no n.º 7 do artigo 71.º do EBF – Estatuto dos Benefícios Fiscais]

IRC [nos termos do artigo 71.º do Estatuto de Benefícios Fiscais]

Isenção de IRC dos 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.

Retenção na fonte de IRC, à taxa de 10 %: Rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate.

IRS e IRC - Condições a cumprir

- ✓ **Intervenção promovida** nos termos:
 - Regime Jurídico da Reabilitação Urbana [DL 307/2009, atual redação]
 - Regime aplicável à reabilitação de edifícios e frações autónomas [DL 95/2019]
- ✓ Após a Intervenção o **estado de conservação esteja 2 níveis acima** do anteriormente atribuído [Visita Técnica Inicial + Visita Técnica Final – Técnicos da C.M. Portimão];
- ✓ Tenha, no mínimo, um **nível bom** [Péssimo, Mau, Médio, Bom e Muito Bom];
- ✓ As **obras terão que ser realizadas no máximo em 2 anos** – para o efeito conta a data do requerimento da Visita Técnica Final.
- ✓ **Custo da obra + IVA ≥ 25% do valor patrimonial tributário do imóvel** [a atestar junto do serviço das Finanças]



TAXAS MUNICIPAIS

ARU

Isenção total [100%] do pagamento de taxas municipais

[Regulamento de Taxas do Município de Portimão - Alterado por deliberação de Câmara de 20/03/2013 e Assembleia Municipal de 30/04/2013]

Artigo 15º [Obras de construção];

Artigo 18º [Empreendimentos turísticos];

Artigo 26º [Ocupação da Via Pública].

Isenção parcial [50%] do pagamento de taxas municipais

Avaliação do Estado de Conservação dos imóveis: Visitas Técnicas Iniciais e Visitas Técnicas finais

[nos termos da alínea e) do ponto 2. do Artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais]. O município optou por isentar na totalidade.

Artigo 1º [Administração Geral];

Artigo 3º [Averbamentos];

Artigo 5º [Licenciamento];

Artigo 14º [Loteamentos e obras de urbanização];

Artigo 19º [Recintos de espetáculos e divertimentos públicos];

Artigo 20º [Instalações desportivas];

Artigo 27º [Taxas diversas].

OPORTUNIDADES DE FINANCIAMENTO BANCÁRIO

ARU

IFRRU 2020

<https://www.portugal2020.pt/content/novo-site-ifrru-2020-ja-esta-online>

Santander Totta | BPI | Millenium BCP

Reabilitação integral de edifícios com idade igual ou superior a **30 anos**.

Habitação, atividades económicas e equipamentos de utilização coletiva].

O interessado **solicita à C.M.Portimão a emissão de parecer prévio vinculativo** para carregamento na Plataforma SI-IFRRU 2020 e apresentação no banco selecionado para efeitos de candidatura ao crédito bancário.

TODO O TERRITÓRIO

Casa Eficiente 2020

www.casaeficiente2020.pt

CGD | Millenium BCP | Novo Banco

Prédios urbanos e frações autónomas incluindo partes comuns

Intervenções de reabilitação em **edifícios de habitação particular**, através da concessão de “empréstimos”, que promovam a melhoria do desempenho ambiental [exemplos: trabalhos de construção civil e outros trabalhos de engenharia, aquisição de equipamentos, substituição de eletrodomésticos – desde que esta despesa não seja superior em 15% do montante de investimento total elegível da operação]. **O município não tem qualquer intervenção no processo de candidatura ao Programa Casa Eficiente 2020, sendo que o seu papel é apenas de divulgador do apoio.**



| Dentro das ARUs | Fora das ARUs + 30 anos | Fora das ARUs Todo o território |
|---------------------|----------------------------|------------------------------------|
| IMI | IMI | |
| IMT | IMT | |
| IVA | IVA * | IVA * |
| IRS | | |
| IRC | | |
| Taxas Municipais | | |
| IFFRU 2020 | | |
| Casa eficiente 2020 | Casa eficiente 2020 | Casa eficiente 2020 |

IVA *

Mão de obra e materiais [se o valor da empreitada não exceder 20% do valor global da prestação de serviços

NOTA:

Todos os incentivos a conceder são solicitados mediante preenchimento de requerimento próprio a entregar no BUM Balcão Único Municipal na Rua do Comércio, 31.

Os requerimentos encontram-se para consulta em: <https://www.cm-portimao.pt/menus/servicos/regeneracao-urbana>

Toda a informação aqui prestada não dispensa a consulta da legislação em vigor e da informação adicional disponibilizada no site do Município.

Todos os incentivos a conceder são solicitados mediante preenchimento de requerimento próprio e não dispensam o interessado de requerer à Câmara Municipal o respetivo licenciamento, autorização ou comunicação, a que haja lugar, nos termos da lei ou regulamento.

PARA MAIS ESCLARECIMENTOS

Contacte-nos ou agende uma reunião:

282 470 831

aru.informa@cm-portimao.pt

DRU – Divisão de Reabilitação Urbana do Município de Portimão

Edifício dos Paços do Concelho

Praça 1.º de Maio

8500-543 Portimão

