

Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística

Assunto: Documento explicativo de requerimento de benefícios fiscais para reabilitação urbana, em zona de área de reabilitação urbana

PARECER TÉCNICO:

Serve o presente parecer para esclarecer aspetos relativos à obtenção de benefícios fiscais, de incentivo à reabilitação urbana, com reflexo na tributação do património e das pessoas.

Como consideração prévia, importa referir que a ação de reabilitação e/ou reabilitação urbanística apenas é comprovada por método de realização de vistorias, *à priori e posteriori*, ao estado de conservação do imóvel/fração (tendo o resultado das vistorias de subir em, pelo menos, 2 níveis), quando a intervenção em causa corresponda à intervenção em edifícios existentes e os benefícios fiscais a atribuir estejam dependentes do aumento do estado de conservação do imóvel. Se, pelo contrário, o benefício fiscal a atribuir não dependa do nível de melhoria, tal vistoria não tem de ocorrer.

Assim esclarece-se, no que concerne:

- à dedução à coleta, em sede de IRS, dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis, localizados em “áreas de reabilitação urbana” e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;
- às mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS, tributadas à taxa autónoma de 5%, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em “área de reabilitação urbana”, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;
- aos rendimentos auferidos por sujeitos passivos, tributados à taxa de 5%, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis situados em “área de reabilitação urbana”, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;
- à taxa reduzida de 6% de IVA, aplicável a empreitadas que tenham por objeto a reabilitação urbana, realizada em áreas de reabilitação urbana, delimitadas nos termos legais;

deve-se solicitar a emissão de uma certidão que ateste que a fração/imóvel em questão se encontra dentro de uma área de reabilitação urbana, e na qual se certifique que a intervenção a realizar se alinha com os objetivos estratégicos definidos para a Área de Reabilitação Urbana da Zona Histórica e Central de Peniche.

Relativamente às isenções do imposto municipal sobre imóveis (IMI) e do imposto municipal sobre transmissões onerosas de imóveis (IMT), estas só são admitidas em prédios urbanos objeto de reabilitação urbanística, comprovada por método de realização de vistoria (conforme supra referido). Assim é imperativo, para esta isenção, a entrega de requerimento para realização de vistoria inicial - para determinação do nível de observação do imóvel (antes do início das obras) -, e, posteriormente, pedido novo requerimento para a realização de vistoria final – para confirmação da subida de dois níveis do nível de conservação do imóvel (após a conclusão das obras).

Face ao exposto, e em concordância com os benefícios fiscais a solicitar, deve o interessado proceder à entrega dos respetivos requerimentos, em documento próprio para o efeito, no balcão de entendimento da Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística.

INSTRUÇÕES PASSO A PASSO PARA QUEM PRETENDE USUFRUIR DOS BENEFÍCIOS FISCAIS ASSOCIADOS À REABILITAÇÃO URBANA

Passo 1 (antes do início das obras)

- Requerimento para realização de vistoria inicial para determinação do nível de conservação do imóvel (antes do início das obras)
- Requerimento para emissão de certidão de localização do imóvel na ARU

Passo 2

- Emissão do resultado da vistoria inicial com indicação do nível de conservação do imóvel
- Emissão de certidão de localização do imóvel na ARU e de conformidade com a respetiva estratégia (designadamente para efeitos do benefício da taxa reduzida de 6% de IVA)

Passo 3

- Requerimento para a realização de vistoria final para confirmação da subida de dois níveis do nível de conservação do imóvel (após a conclusão das obras)

Passo 4

- Emissão do resultado da vistoria final com a indicação da subida de dois níveis do nível de conservação do imóvel (para efeitos de isenção de IMI e IMT)
- Comprovativo de que a intervenção realizada está em conformidade com a estratégia da ARU (para fazer prova dos benefícios fiscais referentes ao IRS, rendimentos prediais e mais-valias, etc.)

Passo 5

- Envio do processo à reunião de câmara e assembleia municipal para confirmação da isenção de IMI e IMT e comunicação da decisão pela câmara ao serviço de finanças (entrada em vigor da isenção)