

6. PRINCIPAIS BENEFÍCIOS FISCAIS

BENEFÍCIOS FISCAIS ASSOCIADOS AOS IMPOSTOS E APOIOS E INCENTIVOS FINANCEIROS À REABILITAÇÃO

Em conformidade com o disposto no artigo 14º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-lei nº 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto (RJRU), a delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana obriga à definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável.

Confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos, o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.

A reabilitação urbana beneficia assim de um conjunto de benefícios fiscais consagrados na lei, configurando um importante instrumento de política para a dinamização da reabilitação urbana.

Decorre do Estatuto dos Benefícios Fiscais, aprovado pelo Decreto-Lei nº 215/89, de 1 de julho, na sua atual redação, um conjunto específico de incentivos dedicados à reabilitação urbana, listados no artigo 71º, incidentes sobre prédios urbanos abrangidos por uma Área de Reabilitação Urbana, iniciada após 1 de janeiro de 2008 e com conclusão até 31 de 2020.

Na ARU da Vila da Ribeira Brava, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos, serão conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações, todos os benefícios e incentivos fiscais previstos no Estatuto de Benefícios Fiscais, designadamente os previstos nos artigos 45º, 46º e 71º, bem como quaisquer outros previstos em Regime Extraordinário de Apoio à Reabilitação Urbana.

Desses incentivos destacam-se sumariamente os seguintes:

6.1. IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis

- Ficam isentos de IMI, os prédios urbanos objeto de reabilitação urbanística, pelo período de 5 anos, a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença camarária. (vd. nº 7, do artigo 71º, do EBF).

6.2. IMT – Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis

- Ficam isentas de IMT as aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística, desde que, no prazo de 2 anos, a contar da data da respetiva aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras (vd. nº 2, do artigo 45º, do EBF);
- Ficam ainda isentas de IMT, as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano, destinado a habitação própria e permanente, na 1ª transmissão onerosa do prédio reabilitado (vd. nº 8, do artigo 71º, do EBF);

6.3. IRS – Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares

- Dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação, até ao limite de €500,00 (vd. nº 4, do artigo 71º, do EBF);
- Tributação à taxa reduzida de 5% quando estas sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis reabilitados em ARU (vd. nº 5, do artigo 71º, do EBF);
- Tributação à taxa reduzida de 5% dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis recuperados nos termos da estratégia de reabilitação (vd. nº 6, do artigo 71º, do EBF);

6.4. IVA – Imposto sobre Valor Acrescentado

- Aplicação de taxa reduzida de 6% nos seguintes casos:
 - a) Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em ARU delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional;
 - b) Empreitadas de reabilitação de imóveis que independentemente da localização sejam contratadas diretamente pelo instituto de 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 (vd. ponto 2.23, da lista 1, do Código do Imposto sobre Valor Acrescentado - CIVA).

As isenções previstas nos n.ºs 7 e 8, do artigo 71º, do EBF estão dependentes de deliberação da assembleia municipal, que define o seu âmbito e alcance, nos termos do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais, aprovado pela Lei n.º 73/2013, de 03 de setembro.

As alterações que se vierem a verificar à legislação própria, no âmbito dos incentivos fiscais, são aplicáveis à ARU, durante o seu período de vigência, com as devidas adaptações.

6.5. Condicionantes para a atribuição de incentivos

Os benefícios fiscais, apoios e incentivos financeiros à reabilitação, apenas serão concedidos a intervenções que se enquadrem, cumulativamente, nas definições legais de reabilitação urbana e reabilitação de edifícios, não se aplicando, designadamente a construções a edificar em lotes vazios, ou em lotes resultantes da demolição de edifícios existentes sem reconstrução da estrutura das fachadas.

Também não serão concedidos, a intervenções em edifícios ou conjuntos edificados com inserção desadequada no tecido urbano, nomeadamente, alinhamentos, volumetria, cêrcea ou altura da construção.

Os benefícios fiscais, apoios e incentivos financeiros à reabilitação, na ARU da Vila da Ribeira Brava, serão concedidos após prévia vistoria a efetuar pelos serviços competentes da câmara municipal, que ateste a boa execução e conclusão das obras e cessarão se se verificar que houve desrespeito ao projeto aprovado, ou que foram executadas demolições não autorizadas.