



ANÁLISE DA **CTOC**

Incentivos fiscais à reabilitação urbana



ELSA COSTA, CONSULTORA DA CÂMARA DOS TÉCNICOS OFICIAIS DE CONTAS

➔ Ao passarmos pelos centros históricos das nossas cidades, deparamo-nos com muitos edifícios degradados. É notória a necessidade de intervenção do nosso governo no combate a precárias condições de habitabilidade, salubridade, estética e segurança das áreas urbanas portuguesas.

Perante este imperativo nacional de conservação, recuperação e readaptação urbana, as nossas autoridades governamentais, criaram, no Orçamento do Estado para 2009 benefícios fiscais à reabilitação urbana. De facto o artigo 99º da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de Dezembro (Lei OE2009), aditou ao Estatuto dos Benefícios Fiscais o artigo 71º, denominado, "Incentivos à reabilitação urbana". Pretende-se, com este texto abordar e sintetizar as diversas medidas patentes no citado normativo.

O benefício fiscal em causa dirige-se a proprietários de imóveis localizados em áreas de reabilitação urbana, a fundos de investimento imobiliário (constituídos entre 1 de Janeiro de 2008 e 31 de Dezembro de 2012 e em que pelo menos 75% dos seus activos sejam bens imóveis sujeitos a acções de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana) e aos titulares de unidades de participação desses fundos.

Considera-se área de reabilitação urbana, para efeitos deste benefício fiscal, a área territorialmente delimitada, compreendendo espaços urbanos caracterizados pela insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infra-estruturas urbanísticas, dos equipamentos sociais, das áreas livres e espaços verdes, podendo abranger designadamente áreas e centros históricos, zonas de protecção de imóveis classificadas ou em vias de classificação, nos termos da Lei de Bases do Património Cultural, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas. A delimitação destas áreas é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, desde que obtido parecer do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana⁽¹⁾.

Os proprietários de imóveis localizados em áreas de reabilitação urbana podem usufruir de cinco tipos de benefícios fiscais:

1 - Dedução à colecta, em sede de IRS, de 30% dos encargos (com o limite de €500,00) suportados com a reabilitação de:

- Imóveis localizados na referida área e recuperados nos termos das respectivas estratégias de reabilitação;

- Imóveis arrendados passíveis de actualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27º e seguintes do NRAU⁽²⁾, que sejam objecto de acções de reabilitação⁽³⁾.

Os encargos suportados devem ser devidamente comprovados e dependem de certificação prévia por parte do órgão de gestão da área de reabilitação ou da comissão arbitral municipal, consoante o caso. Estas entidades são obrigadas a remeter as certificações emitidas à Administração Tributária.

Esta dedução à colecta é nova, não existia no Código do IRS, nem em qualquer legislação fiscal.

2 - Tributação à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, quando estas mais-valias sejam inteiramente da alienação de imóveis situados em "área de reabilitação urbana", recuperados nos termos das respectivas estratégias de reabilitação.

Refira-se que, regra geral, as mais-valias provenientes da alienação de imóveis, obtidas em sede de IRS (Categoria G), são consideradas em 50% do seu valor e concorrem normalmente para a determinação do rendimento tributável do sujeito passivo ou do seu agregado familiar. Ou seja, são tributadas à taxa correspondente ao rendimento global líquido.

3 - Tributação à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, dos rendimentos prediais⁽⁴⁾ auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, quando sejam inteiramente decorrentes de:

- Imóveis situados em área de reabilitação urbana e recuperados nos termos das respectivas estratégias de reabilitação;

- Imóveis arrendados passíveis de actualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27º e seguintes do NRAU, que sejam objecto de acções de reabilitação.

Regra geral, os rendimentos prediais (Categoria F), são tributados à taxa correspondente ao rendimento global líquido do sujeito passivo ou do seu agregado familiar.

4 - Os prédios urbanos objecto de acções de reabilitação são passíveis de isenção de IMI por um período de 5 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de 5 anos.

Atente-se que está já prevista, no artigo 45º do EBF, uma isenção de 2 anos para prédios urbanos objecto de reabilitação urbanística, a contar do ano, inclusive, da emissão da respectiva licença camarária.

No limite, o proprietário do imóvel pode usufruir de um período de isenção de IMI total de 12 anos: dois referentes ao período das obras de reabilitação, 5 a partir do momento da conclusão das obras, sendo este renovável por mais 5 anos.

5 - São isentas de 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.

O artigo 45º do EBF também já referia uma isenção de IMT nas aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística, desde que, no prazo de dois anos a contar da data da

aquisição, o adquirente inicie as respectivas obras.

Quer a transmissão para o proprietário que vá realizar as obras, quer a primeira transmissão depois das obras já realizadas, vão beneficiar da isenção de IMT.

As isenções agora aditadas em sede de IMI e IMT carecem de deliberação da Assembleia Municipal, que irá definir o seu âmbito e alcance, nos termos do n.º 2 do artigo 12º da Lei das Finanças Locais.

Os 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 2012 e em que pelo menos 75% dos seus activos sejam bens imóveis sujeitos a acções de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana, ficam isentos de IRC relativamente aos rendimentos obtidos de qualquer natureza.

Os titulares de unidades de participação dos fundos anteriormente referidos, podem usufruir de dois tipos de benefícios fiscais:

- Retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10%, dos rendimentos respeitantes a unidades de participação, pagos ou colocados à disposição dos respectivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, excepto quando os titulares dos rendimentos sejam entidades isentas⁽⁵⁾ quanto aos rendimentos de capitais ou entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português⁽⁶⁾ ao qual os rendimentos sejam imputáveis, excluindo as entidades que sejam residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável, constante de lista aprovada por Portaria do Ministro das Finanças e as entidades não residentes detidas, directa ou indirectamente, em mais de 25% por entidades residentes.

Neste caso, a retenção na fonte tem carácter definitivo sempre que os titulares sejam entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ou sujeitos passivos de IRS residentes que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma actividade comercial, industrial ou agrícola. No entanto, estes últimos podem optar pelo englobamento, caso em que o imposto retido tem a natureza de im-

posto por conta, podendo utilizar a dedução dos 50% prevista quer em sede de IRS, quer em sede de IRC⁽⁷⁾.

- Tributação à taxa de 10% do rendimento resultante do saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação, quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no artigo 27º do EBF ou, sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma actividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respectivo englobamento.

Concluímos, que se apresentam incentivos fiscais muito aliciantes quer para proprietários de imóveis situados nas áreas de reabilitação urbana, quer para investidores atentos. Esperemos que com estas medidas, os nossos centros históricos urbanos ganhem uma nova vida.

comunicacao@ctoc.pt

(1) Não haverá lugar à emissão deste parecer caso a delimitação opere sobre uma área classificada como área crítica de recuperação ou reconversão urbanística.

(2) Novo Regime de Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro

(3) Consideram-se, para efeitos deste benefício fiscal, acções de reabilitação, as intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas fracções, ou a conceder-lhe 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.

(4) Deprendemos que possam ser igualmente consideradas as deduções previstas no Art. 41º do CIRS.

(5) Os beneficiários devem fazer prova da isenção de que aproveitam, perante a entidade pagadora, até à data em que deve ser efectuada a retenção na fonte.

(6) A prova da qualidade de não residente é feita nos termos previstos nos artigos 15º, 16º e 18º do Decreto-Lei n.º 193/2005, de 7 de Novembro, até à data em que deve ser efectuada a retenção na fonte.

(7) Artigo 40º-A do CIRS e n.º 8 do artigo 46º do CIRC.