



ID: 69244102

26-04-2017

ANÁLISE  
DA OCC**JOÃO ANTUNES**Consultor da Ordem dos  
Contabilistas Certificados  
comunicacao@occ.pt

## Os benefícios fiscais na reabilitação urbana

A reabilitação urbana está na ordem do dia e nunca como hoje se viram tantos imóveis a serem reabilitados, sendo este nicho de mercado uma espécie de “tábua de salvação” para o setor da construção civil que tanto sofreu nos últimos anos com inúmeras insolvências, reestruturações e desemprego.

A ajudar a este crescimento está a fiscalidade que apresenta um conjunto alargado e significativo de benefícios fiscais que importa conhecer. É, nestas matérias, que a fiscalidade pode ser competitiva e “amiga” do investimento. O objetivo deste artigo é, precisamente, o de divulgar os benefícios fiscais que existem ao nível da reabilitação urbana.

### IRS: dedução à coleta

Logo ao nível do IRS temos, para os proprietários, a dedução à coleta, até ao limite de 500 euros, de 30% dos encargos suportados relacionados com a reabilitação de:

- Imóveis, localizados em “áreas de reabilitação urbana” e recuperados nos termos das respetivas estru-

tégias de reabilitação;

- Ou, imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos do Novo Regime de Arrendamento Urbano.

### Mais-valias

As mais-valias auferidas por singulares residentes são tributadas à taxa autónoma de 5%, com opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da venda de imóveis situados em “área de reabilitação urbana”.

Este benefício fiscal é significativo se tivermos em conta que as mais-valias na venda de imóveis são englobadas aos restantes rendimentos do contribuinte, aplicando-se as taxas gerais de IRS.

### Rendimentos prediais

Os rendimentos prediais auferidos por pessoas singulares residentes em território português são tributadas à taxa de 5%, com opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento nas condições acima descritas. Re-

corde-se que a regra geral de tributação dos rendimentos prediais é a aplicação de uma taxa autónoma de 28%.

### IMI

Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são ainda passíveis de isenção de IMI por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos.

### IMT

Isenção de IMT pelo período de três anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença camarária.

As aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística beneficiam igualmente de isenção de IMT, desde que, no prazo de três anos a contar da data de aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras.

Estas isenções ficam dependentes de reconhecimento pela câmara municipal da área da situação do prédio, após a conclusão das obras e a emissão da certificação urbanística e

da certificação energética.

### IVA

As empreitadas de reabilitação urbana, tal como definido no diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional, beneficiam da taxa reduzida de IVA de 6%.<sup>1</sup> O respetivo município tem ainda de certificar que se trata de uma área de reabilitação. Existem, pois, duas condições: a primeira que a empreitada se situe numa área de reabilitação definida pelo município ou empresa municipal e a segunda condição, que a empreitada se qualifique como de reabilitação certificada pela autarquia. ■

<sup>1</sup>O diploma específico a verba 2.23 é o Decreto-lei n.º 307/2009, de 23/10, com as alterações que lhe foram introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14/08 e Decreto-lei n.º 136/2014.

Artigo em conformidade com o novo Acordo Ortográfico