



## ANEXO 3

---

### OS INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup> Baseado no estudo “Reabilitação para uso residencial”, Prime Yield, 2015.

ARU DE CARCAVELOS

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

---



É inegável o esforço contínuo feito pelo Estado português e pela maioria dos municípios portugueses, nas últimas décadas, no sentido de implementar e incentivar a reabilitação urbana dos seus centros urbanos, sobretudo dos seus núcleos históricos.

A preocupação com a conservação, revalorização ou regeneração do património edificado, seja ditada por razões sociais locais, nomeadamente habitacionais, por razões de ordem económica relacionadas com a atratividade turística e a competitividade das cidades num plano internacional, ou por questões de natureza eminentemente ambiental colocadas pelos incontornáveis desafios impostos pelos valores do desenvolvimento (urbano) sustentável, a verdade é que todas estas forças se têm acentuado ao longo do tempo e contribuído para que o tema da reabilitação urbana mereça hoje a importância e o sucesso que todos lhe reconhecem.

A relevância que a reabilitação urbana assume na atualidade resulta seguramente do aperfeiçoamento histórico e sistemático dado ao tratamento político e jurídico das matérias (tanto a nível Nacional como municipal) que, direta e indiretamente, estão envolvidas nesse tema.

Mas foi seguramente nos últimos anos, marcados por um ambiente de crise económica e financeira, que a reabilitação urbana mereceu redobrada atenção, quer de entidades públicas como de particulares.

A entrada em vigor do Decreto-Lei nº 104/2004, em 2004, que aprovou o Regime Jurídico Excepcional da Reabilitação Urbana de Zonas Históricas e de Áreas Críticas de Recuperação e Reconversão Urbanística, seguida do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana em Áreas de Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro de 2009, aperfeiçoado e simplificado depois pelo Decreto-Lei nº 32/2012, de 14 de Agosto, que aprova o Regime da Reabilitação Urbana, e finalmente a recente entrada em vigor do Decreto-Lei nº 53/2014, de 8 de Abril, que institui o chamado *Regime Excepcional e Temporário Aplicável à Reabilitação de Edifícios*, deram à reabilitação urbana uma nova dinâmica.

Ou seja, numa perspetiva legal, o ordenamento jurídico português apresenta atualmente um sistema de regras e procedimentos que procuram claramente incentivar, facilitar e agilizar os diferentes tipos de operações de reabilitação urbana (simples ou complexas, públicas ou particulares), e que fazem dela um enorme sucesso não só como estratégia pública de desenvolvimento urbano, mas também como estratégia de investimento imobiliário, tanto para empresas como particulares, nacionais ou estrangeiros.

## 1. SIMPLIFICAÇÃO DO REGIME JURÍDICO DA REABILITAÇÃO

Por um lado, o regime jurídico instituído pelo Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril, que aprovou o Regime Excepcional a aplicar à Reabilitação Urbana (RERU) e que se manterá em vigor até Abril de 2021, dispensa muitas obras de reabilitação urbana do cumprimento de inúmeras normas técnicas aplicáveis à construção nova (como é o



caso, por exemplo, das normas relacionadas com áreas mínimas de habitação, altura do pé-direito ou instalação de ascensores, bem como determinados requisitos acústicos, de acessibilidade, eficiência energética e qualidade térmica, instalações de gás e de infraestruturas de telecomunicações.

E partindo de princípios e pressupostos já contemplados nos diplomas legais anteriores (e que se mantêm parcialmente em vigor), o regime excecional instituído pelo Decreto-Lei nº 53/2014 aplica-se por sua vez a quaisquer edifícios ou frações cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos, ou que se encontrem localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que estejam, ou se destinem a ser afetos, total ou predominantemente, ao uso habitacional.

Para além disso, a simplificação das regras de licenciamento, *maxime* a dispensa de licenciamento ou controlo prévio de obras de reabilitação, e a simplificação dos processos de licenciamento da atividade de empreiteiro de obras particulares, reforçam ainda mais esta filosofia de facilitação e agilização das operações de reabilitação urbana, designadamente de prédios e apartamentos situados em zonas de reabilitação urbana, sobretudo centros históricos ou de atração turística.

## 2. INCENTIVOS FISCAIS À REABILITAÇÃO URBANA

Uma vez que a missão de reabilitar “o mais e melhor possível”, isto é, de forma ótima, passa por uma forte delegação deste esforço e iniciativa nas entidades privadas, o Estado tem vindo a reforçar e alargar os benefícios fiscais associados a este tipo de intervenção urbanística.

A ARU constitui hoje, a área mais atrativa no que respeita ao investimento imobiliário para todos aqueles que nela intervenham, a começar pelas entidades públicas (municípios à cabeça), passando pelos proprietários e terminando nos outros privados (investidores e promotores). Avultam, neste sentido, importantes benefícios fiscais ao alcance dos envolvidos em Operações de Reabilitação Urbana, expressão de um interesse comum de concertação público-privado.

Senão vejamos:

#### IVA

- As obras classificadas como de reabilitação urbana beneficiam de uma taxa de IVA muito reduzida, o que torna o custo global da construção significativamente mais baixo do que o custo associado a uma nova construção.

#### IRS

- As despesas suportadas por proprietários ou inquilinos com obras de reabilitação urbana podem, dentro de determinadas condições, ser objeto de dedução na liquidação dos seus impostos em sede de imposto sobre o rendimento das pessoas singulares
- A redução substancial da taxa de tributação aplicável às mais-valias decorrentes da alienação de imóveis situados em áreas de reabilitação urbana, e/ou recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;
- A isenção das mais-valias decorrentes da alienação de habitação própria permanente, quando a mais valia é reinvestida na realização de obras de reabilitação em imóvel arrendado ou adquirido para habitação própria permanente.
- A redução substancial da taxa de tributação dos rendimentos prediais decorrentes do arrendamento de: i) Imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; (ii) Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas, que sejam objeto de ações de reabilitação.

#### IRC

- Os Fundos de Investimento Imobiliário e as Sociedades de Investimento Imobiliário constituídas até 2013, e desde que pelo menos 75% dos seus ativos fossem constituídos por imóveis destinados ou sujeitos a operações de reabilitação urbana, ficaram isentos do pagamento de imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas.

#### IMT

- Isenção na compra de imóvel reabilitado, situado em área de reabilitação urbana, e destinado a habitação permanente;
- Isenção na compra de imóvel para reabilitação, na condição das respetivas obras se iniciarem no prazo máximo de 3 anos;
- Isenção na compra de imóvel classificado destinado a reabilitação;
- Isenção na compra de imóvel classificado já recuperado;
- Isenção nas aquisições de prédios ou de frações autónomas com destino à instalação de empreendimentos qualificados de utilidade turística, ainda que tal qualificação seja atribuída a título prévio, desde que esta se mantenha válida e seja observado o prazo para a abertura ao público do empreendimento;
- Isenção reconhecida às empresas que se dedicam à compra de imóveis para reabilitação e revenda;
- Isenção para os fundos e sociedades de investimento imobiliário.

#### IMI

- Isenção de IMI por um período de sete anos a contar da data de atribuição da declaração de utilidade turística desde que tenha sido observado o prazo fixado para a abertura ou reabertura ao público do empreendimento ou para o termo das obras (caso de declaração a título prévio);
- Isenção de IMI por um período de cinco anos a contar da data de conclusão da obra de reabilitação;
- Isenção de IMI na compra de imóvel situado em área de reabilitação urbana.

Nesta perspetiva, é fundamental clarificar, em primeiro lugar, o que, aos olhos da lei, se entende por «Reabilitação Urbana», para efeitos de aplicação de incentivos fiscais:

**«Reabilitação urbana»** - A forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação



ou demolição dos edifícios (cfr. artigo 2º, alínea j) do Decreto -Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com a redação que lhe foi introduzida pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto).

Nestes termos, para além dos benefícios já mencionados, a redução da taxa do IVA para 6% nas Áreas de Reabilitação Urbana, prevista no Código de IVA, é aplicável nas seguintes situações:

- Empreitadas de «reabilitação urbana», tal como definida em diploma específico (ou seja, pelo Decreto -Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com a redação que lhe foi introduzida pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto, cuja definição de Reabilitação Urbana se encontra descrita anteriormente), realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

A taxa reduzida não abrange os materiais incorporados, salvo se o respetivo valor não exceder 20 % do valor global da prestação de serviços.