

REGULAMENTO MUNICIPAL DE INCENTIVOS FISCAIS À REABILITAÇÃO URBANA

- PROPOSTA TÉCNICA -

Preâmbulo

A reabilitação urbana posiciona-se como uma dimensão central e prioritária da política de urbanismo e ordenamento do território que vem sendo seguida pelo Município de Abrantes desde há vários anos, ganhando expressão acrescida por via dos processos de revisão dos instrumentos de gestão territorial com aplicação no concelho e, igualmente, na decisão de constituição e subsequente programação da primeira Área de Reabilitação Urbana no seu território (referente ao Centro Histórico da cidade de Abrantes). O desenho e subsequente operacionalização de instrumentos de política que favoreçam a emergência e consolidação de dinâmicas efetivas de reabilitação urbana é, neste contexto, uma das formas através das quais o Município pode exercer as atribuições que o quadro legal em vigor lhe confere em matéria de ordenamento do território e urbanismo [cf. alínea n) do número 2 do artigo 23º do Regime Jurídico das Autarquias Locais].

Com relevância para a delimitação e definição das formas concretas através das quais estas entidades podem exercer as suas atribuições e competências, interessa assinalar que a organização do Estado Português consagra o princípio da autonomia das Autarquias Locais, de natureza administrativa e financeira, reconhecido por património e finanças próprios e, ainda, por um poder regulamentar próprio (cf. número 1 do artigo 6º, número 1 do artigo 238º e artigo 241º da Constituição da República Portuguesa). Realça-se, a este respeito, a capacidade dos Municípios para conceder isenções totais ou parciais relativamente aos impostos e outros tributos próprios [cf. alínea d) do artigo 15º e número 2 do artigo 16º do Regime Financeiro das Autarquias Locais], distinguindo assim os seus poderes tributários de um mero poder fiscalizador da administração e evidenciando que o seu exercício é compatível com o princípio da legalidade. O presente regulamento é, neste quadro geral, um instrumento fundamental para conferir transparência e previsibilidade ao exercício dos poderes tributários em apreço, garantindo assim o respeito pelos interesses visados pela legalidade fiscal e pelo princípio da igualdade e proporcionando, em simultâneo, conteúdo e sentidos úteis ao princípio constitucional da autonomia financeira local.

Assim, ao abrigo do disposto no artigo 241º da Constituição da República Portuguesa e nos termos da alínea k) do número 1 do artigo 33º do Regime Jurídico das Autarquias Locais, a Câmara Municipal propõe à Assembleia Municipal o presente projeto de regulamento municipal para efeitos do disposto na alínea g) do número 1 do artigo 25º do referido Regime.

Artigo 1º [Objeto]

O presente Regulamento tem por objeto a definição do quadro de incentivos de natureza fiscal que o Município de Abrantes se compromete a implementar com vista a fomentar a reabilitação do

parque edificado em Áreas de Reabilitação Urbana delimitadas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, assim como dos respetivos termos de operacionalização.

Artigo 2º
[Objetivos]

Os objetivos visados com a implementação do presente Regulamento são os seguintes:

- a) estimular a realização de obras de conservação e reabilitação do parque edificado;
- b) dinamizar o mercado de transações de imóveis reabilitados e destinados a reabilitação;
- c) promover a ocupação e utilização efetivas do parque edificado.

Artigo 3º
[Identificação dos Incentivos Fiscais à Reabilitação Urbana]

1. O quadro de incentivos fiscais à reabilitação urbana é materializado através da atribuição de benefícios e da imposição de penalizações incidentes sobre os seguintes impostos:

- a) Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis [IMT];
- b) Imposto Municipal sobre Imóveis [IMI];
- c) Imposto sobre o Valor Acrescentado [IVA];
- d) Imposto sobre o Rendimento Singular [IRS].

2. Os incentivos respeitantes ao IMT são, designadamente, os seguintes:

- a) IMT.1, que constitui um benefício aplicável à aquisição de imóveis para reabilitação;
- b) IMT.2, que constitui um benefício aplicável à aquisição de imóveis reabilitados para habitação própria e permanente.

3. Os incentivos respeitantes ao IMI são, designadamente, os seguintes:

- a) IMI.1, que constitui um benefício aplicável à reabilitação de imóveis;
- b) IMI.2, que constitui um benefício aplicável à reabilitação de imóveis;
- c) IMI.3, que constitui um benefício aplicável à conservação de imóveis;
- d) IMI.4, que constitui uma penalização aplicável a imóveis degradados;

e) IMI.5, que constitui uma penalização aplicável a imóveis em ruínas;

f) IMI.5, que constitui uma penalização aplicável a imóveis devolutos.

4. O incentivo respeitante ao IVA é o IVA.1, que constitui um benefício aplicável à conservação e reabilitação de imóveis.

5. Os incentivos respeitantes ao IRS são, designadamente, os seguintes:

a) IRS.1, que constitui um benefício aplicável à alienação de imóveis recuperados;

b) IRS.2, que constitui um benefício aplicável à reabilitação de imóveis;

c) IRS.3, que constitui um benefício aplicável ao arrendamento de imóveis recuperados.

6. A descrição detalhada e a explicitação da forma de operacionalização dos incentivos fiscais à reabilitação urbana descritos nos números anteriores constam das fichas apresentadas em anexo a este Regulamento, dele fazendo parte integrante.

Artigo 4º
[Dúvidas e Omissões]

Em tudo o que o presente Regulamento possa gerar dúvidas ou conter omissões, não sanáveis por outras vias que dele decorram, decidirá a Câmara Municipal de Abrantes.

Artigo 5º
[Resolução de Litígios]

Sempre que ocorram situações de litígio não sanáveis por acordo entre as partes, será competente o Tribunal Administrativo e Fiscal de Leiria.

Artigo 6º
[Entrada em Vigor]

O presente regulamento entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no Diário da República e no sítio eletrónico do Município de Abrantes ("www.cm-abrantes.pt").

ANEXO - FICHAS DESCRIPTIVAS DOS INCENTIVOS FISCAIS

IMT.1 | Aquisição de imóveis para reabilitação

Descrição do incentivo

Este incentivo consiste na isenção de Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis [IMT] relativamente às operações de aquisição de imóveis (prédios urbanos e frações autónomas de prédios urbanos) localizados em Área de Reabilitação Urbana [ARU] que venham a ser alvo de obras de reabilitação desde que as mesmas tenham início no prazo máximo de 3 anos a contar da data de aquisição e permitam obter ganhos efetivos no respetivo nível de conservação e/ou desempenho funcional.

Forma do incentivo

Este incentivo é materializado através da restituição do IMT pago na aquisição do imóvel após certificação pelo Município das obras de reabilitação realizadas.

Requisitos específicos

A aplicação deste incentivo tem subjacente a obtenção de ganhos efetivos no nível de conservação e/ou desempenho funcional do imóvel reabilitado em consequência das obras realizadas, cabendo ao Município proceder à respetiva certificação. A obtenção desta certificação pressupõe uma avaliação do imóvel antes e depois das obras de reabilitação e implica o cumprimento dos termos e requisitos mínimos associados a pelo menos um dos seguintes métodos:

Método A [Melhoria do Desempenho Energético]

A obtenção de certificação através deste método (com suporte no Decreto-Lei nº118/2013, de 20 de Agosto) depende da atribuição de classe energética igual ou superior a 'A', quando exigível, ou, na sequência das obras de reabilitação, superior em pelo menos dois níveis à obtida antes das mesmas; este método pode não se revelar adequado sempre que o imóvel se encontre dispensado do cumprimento de um ou mais requisitos de eficiência energética ao abrigo do Regime Excepcional para a Reabilitação Urbana (Decreto-Lei nº53/2014, de 8 de Abril), cabendo ao Município decidir sobre a sua aplicabilidade em função de cada caso concreto.

Método B [Melhoria do Nível de Conservação]

A obtenção de certificação através deste método (com suporte no Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de Dezembro) depende da atribuição de nível de conservação após a realização das obras de reabilitação do imóvel superior em pelo menos um nível face ao obtido antes das mesmas, assegurando sempre, de forma cumulativa, a obtenção do nível mínimo de 3 (Médio), a ausência de anomalias muito graves em qualquer dos elementos funcionais avaliados e a inexistência de situações que constituam grave risco para a segurança e saúde públicas e/ou dos residentes.

Normas de procedimento

1. Requerimento do adquirente à Câmara Municipal para determinação do nível de conservação do imóvel antes da realização das obras de reabilitação e, se pretendido, da descrição das obras a efetuar para este atingir o nível médio ou superior; recomenda-se que este requerimento seja feito em paralelo com a contratação de serviços de certificação energética do imóvel antes das obras atrás referidas
2. Comunicação do adquirente à Câmara Municipal da data de início das obras de reabilitação até 5 dias antes da mesma com identificação da pessoa (singular ou coletiva) encarregada para a sua realização
3. Requerimento do adquirente à Câmara Municipal para determinação do nível de conservação do imóvel após a conclusão das obras de reabilitação e, se aplicável, para certificação das mesmas, devidamente acompanhado dos certificados energéticos obtidos antes e após a realização dessas obras

Nota: havendo lugar à certificação das obras de reabilitação realizadas, compete ao Município comunicá-la, no prazo de 30 dias, ao serviço de finanças da área da situação do imóvel, assim como notificar em simultâneo o proprietário desse facto, cabendo àquele, no prazo de 15 dias, promover a anulação da liquidação de IMT e subsequente restituição ao adquirente.

Enquadramento legal

Estatuto dos Benefícios Fiscais [nº2 a nº7 do artigo 45º]

Observações

O usufruto deste incentivo não é cumulativo com outros de natureza idêntica, não prejudicando porém a opção pelo mais favorável.

Os termos e procedimentos para a aplicação deste incentivo não dispensam a observância de outras disposições legais e regulamentares eventualmente aplicáveis.

A leitura desta Ficha não dispensa a consulta direta da legislação e demais regulamentação aplicável.

IMT.2 Aquisição de imóveis reabilitados para habitação própria e permanente

Descrição do incentivo

Este incentivo consiste na isenção de Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis [IMT] relativamente às operações de aquisição de imóveis (prédios urbanos e frações autónomas de prédios urbanos) localizados em Área de Reabilitação Urbana [ARU] e que tenham sido alvo de reabilitação devidamente certificada pela Câmara Municipal até 3 anos antes da data de aquisição, desde que as mesmas correspondam à primeira transmissão onerosa do imóvel reabilitado e se destinem exclusivamente a habitação própria e permanente.

Forma do incentivo

Este incentivo é materializado através da dispensa de pagamento do IMT.

Requisitos específicos

A aplicação deste incentivo tem subjacente a certificação por parte da Câmara Municipal das obras de reabilitação realizadas por parte do proprietário vendedor.

Normas de procedimento

Requerimento do adquirente ao serviço de finanças local para obtenção do incentivo devidamente acompanhado pela certificação da Câmara Municipal das obras de reabilitação realizadas; este requerimento deve ser anterior ao ato ou contrato que origina a transmissão e sempre antes da liquidação de IMT que teria lugar.

Enquadramento legal

Estatuto dos Benefícios Fiscais [nº8 e nº19 a nº23 do artigo 71º]

Observações

Este incentivo é aplicável a imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de Janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de Dezembro de 2020.

Os termos e procedimentos para a aplicação deste incentivo não dispensam a observância de outras disposições legais e regulamentares eventualmente aplicáveis.

A leitura desta Ficha não dispensa a consulta direta da legislação e demais regulamentação aplicável.

IMI.1 Reabilitação de imóveis

Descrição do incentivo

Este incentivo consiste na isenção de Imposto Municipal sobre Imóveis [IMI] relativamente aos imóveis (prédios urbanos e frações autónomas de prédios urbanos) localizados em Área de Reabilitação Urbana [ARU] que tenham sido alvo de obras de reabilitação indutoras de ganhos efetivos no seu nível de conservação e/ou desempenho funcional durante o período de 3 anos a contar do ano, inclusive, de emissão da respetiva licença camarária ou, quando esta não seja exigível, da comunicação à Câmara Municipal da data de início das obras.

Forma do incentivo

Este incentivo é materializado através da restituição do IMI pago (e/ou, sendo o caso, da dispensa do seu pagamento) após certificação pelo Município das obras de reabilitação realizadas.

Requisitos específicos

A aplicação deste incentivo tem subjacente a obtenção de ganhos efetivos no nível de conservação e/ou desempenho funcional do imóvel reabilitado em consequência das obras realizadas, cabendo ao Município proceder à respetiva certificação. A obtenção desta certificação pressupõe uma avaliação do imóvel antes e depois das obras de reabilitação e implica o cumprimento dos termos e requisitos mínimos associados a pelo menos um dos seguintes métodos:

Método A [Melhoria do Desempenho Energético]

A obtenção de certificação através deste método (com suporte no Decreto-Lei nº118/2013, de 20 de Agosto) depende da atribuição de classe energética igual ou superior a 'A', quando exigível, ou, na sequência das obras de reabilitação, superior em pelo menos dois níveis à obtida antes das mesmas; este método pode não se revelar adequado sempre que o imóvel se encontre dispensado do cumprimento de um ou mais requisitos de eficiência energética ao abrigo do Regime Excepcional para a Reabilitação Urbana (Decreto-Lei nº53/2014, de 8 de Abril), cabendo ao Município decidir sobre a sua aplicabilidade em função de cada caso concreto.

Método B [Melhoria do Nível de Conservação]

A obtenção de certificação através deste método (com suporte no Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de Dezembro) depende da atribuição de nível de conservação após a realização das obras de reabilitação do imóvel superior em pelo menos um nível face ao obtido antes das mesmas, assegurando sempre, de forma cumulativa, a obtenção do nível mínimo de 3 (Médio), a ausência de anomalias muito graves em qualquer dos elementos funcionais avaliados e a inexistência de situações que constituam grave risco para a segurança e saúde públicas e/ou dos residentes.

Normas de procedimento

1. Requerimento do adquirente à Câmara Municipal para determinação do nível de conservação do imóvel antes da realização das obras de reabilitação e, se pretendido, da descrição das obras a efetuar para este atingir o nível médio ou superior; recomenda-se que este requerimento seja feito em paralelo com a contratação de serviços de certificação energética do imóvel antes das obras atrás referidas
2. Comunicação do adquirente à Câmara Municipal da data de início das obras de reabilitação até 5 dias antes da mesma com identificação da pessoa (singular ou coletiva) encarregada para a sua realização
3. Requerimento do adquirente à Câmara Municipal para determinação do nível de conservação do imóvel após a conclusão das obras de reabilitação e, se aplicável, para certificação das mesmas, devidamente acompanhado dos certificados energéticos obtidos antes e após a realização dessas obras

Nota: havendo lugar à certificação das obras de reabilitação realizadas, compete ao Município comunicá-la, no prazo de 30 dias, ao serviço de finanças da área da situação do imóvel, assim como notificar simultaneamente o proprietário desse facto, cabendo àquele, no prazo de 15 dias, promover a anulação da liquidação de IMI e subsequente restituição ao proprietário (e/ou, sendo o caso, a dispensa do seu pagamento).

Enquadramento legal

Estatuto dos Benefícios Fiscais [nº1 e nº3 a nº7 do artigo 45º]

Observações

O usufruto deste incentivo não é cumulativo com outros de natureza idêntica, não prejudicando porém a opção pelo mais favorável.

Os termos e procedimentos para a aplicação deste incentivo não dispensam a observância de outras disposições legais e regulamentares eventualmente aplicáveis.

A leitura desta Ficha não dispensa a consulta direta da legislação e demais regulamentação aplicável.

IMI.2 Reabilitação de imóveis

Descrição do incentivo

Este incentivo consiste na isenção de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) relativamente aos imóveis (prédios urbanos e frações autónomas de prédios urbanos) localizados em Área de Reabilitação Urbana [ARU] que tenham sido alvo de obras de reabilitação indutoras de ganhos efetivos no seu nível de conservação e/ou desempenho funcional durante o período de 5 anos a contar do ano, inclusive, da respetiva conclusão, podendo a mesma ser renovada por período adicional de 5 anos mediante decisão da Assembleia Municipal.

Forma do incentivo

Este incentivo é materializado através da restituição do IMI pago (e/ou, sendo o caso, da dispensa do seu pagamento) após certificação pelo Município das obras de reabilitação realizadas.

Requisitos específicos

A aplicação deste incentivo tem subjacente a obtenção de ganhos efetivos no nível de conservação e/ou desempenho funcional do imóvel reabilitado em consequência das obras realizadas, cabendo ao Município proceder à respetiva certificação. A obtenção desta certificação pressupõe uma avaliação do imóvel antes e depois das obras de reabilitação (com suporte no Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de Dezembro) e depende da atribuição de nível de conservação após a realização daquelas obras superior em pelo menos um nível face ao obtido antes das mesmas, assegurando sempre, de forma cumulativa, a obtenção do nível mínimo de 3 (Médio), a ausência de anomalias muito graves em qualquer dos elementos funcionais avaliados e a inexistência de situações que constituam grave risco para a segurança e saúde públicas e/ou dos residentes.

Normas de procedimento

1. Requerimento do proprietário à Câmara Municipal para determinação do nível de conservação do imóvel antes da realização das obras de reabilitação e, se pretendido, da descrição das obras a efetuar para este atingir o nível médio ou superior
2. Comunicação do proprietário à Câmara Municipal da data de início das obras de reabilitação até 5 dias antes da mesma com identificação da pessoa (singular ou coletiva) encarregada para a sua realização
3. Requerimento do proprietário à Câmara Municipal para determinação do nível de conservação do imóvel após a conclusão das obras de reabilitação e, se aplicável, para certificação das mesmas

Nota: havendo lugar à certificação das obras de reabilitação realizadas, compete ao Município comunicá-la, no prazo de 30 dias, ao serviço de finanças da área da situação do imóvel, o qual deverá, no prazo de 15 dias, promover a anulação da liquidação de IMI e subsequente restituição ao proprietário e/ou a dispensa do seu pagamento.

Enquadramento legal

Estatuto dos Benefícios Fiscais [nº7 e nº19 a nº23 do artigo 71º]

Observações

O usufruto deste incentivo não é cumulativo com outros de natureza idêntica, não prejudicando porém a opção pelo mais favorável.

Este incentivo é aplicável a imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de Janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de Dezembro de 2020.

Os termos e procedimentos para a aplicação deste incentivo não dispensam a observância de outras disposições legais e regulamentares eventualmente aplicáveis.

A leitura desta Ficha não dispensa a consulta direta da legislação e demais regulamentação aplicável.

IMI.3 Imóveis em adequado estado de conservação

Descrição do incentivo

Este incentivo consiste na minoração em 30% da taxa geral do Imposto Municipal sobre Imóveis [IMI] relativamente aos imóveis (prédios urbanos e frações autónomas de prédios urbanos) localizados em Área de Reabilitação Urbana [ARU] que se encontrem em adequado estado de conservação; esta minoração é válida pelo período de 1 ano, podendo a mesma ser renovada por um período adicional de 2 anos mediante decisão da Assembleia Municipal.

Forma do incentivo

Este incentivo é materializado através da redução da taxa de IMI aplicável ao imóvel.

Requisitos específicos

A aplicação deste incentivo tem subjacente a prévia classificação do imóvel por parte do Município como estando em adequado estado de conservação, considerando-se como tal os prédios urbanos aos quais, após avaliação específica (com suporte no Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de Dezembro) e de forma cumulativa, apresentem um nível de conservação igual ou superior a 3 (Médio) e não evidenciem anomalias muito graves em qualquer dos elementos funcionais avaliados nem situações que constituam grave risco para a segurança e saúde públicas e/ou dos residentes.

Normas de procedimento

1. Requerimento do proprietário à Câmara Municipal para determinação do nível de conservação do imóvel e, se pretendido, da descrição das obras a efetuar para este atingir o nível médio ou superior
2. Requerimento do proprietário à Câmara Municipal para classificação do imóvel como estando em adequado estado de conservação

Nota: havendo lugar à classificação do imóvel por parte do Município como estando em adequado estado de conservação, compete ao Município (mediante deliberação da Assembleia Municipal) proceder à sua comunicação junto da Autoridade Tributária e Aduaneira para vigorar no ano seguinte.

Enquadramento legal

Código do IMI [nº6, nº14 e nº15 do artigo 112º]

Observações

O usufruto deste incentivo não é cumulativo com outros de natureza idêntica, não prejudicando porém a opção pelo mais favorável.

Os termos e procedimentos para a aplicação deste incentivo não dispensam a observância de outras disposições legais e regulamentares eventualmente aplicáveis.

A leitura desta Ficha não dispensa a consulta direta da legislação e demais regulamentação aplicável.

IMI.4 Imóveis Degradados

Descrição do incentivo

Este incentivo consiste na majoração em 30% da taxa geral do Imposto Municipal sobre Imóveis [IMI] relativamente aos imóveis (prédios urbanos e frações autónomas de prédios urbanos) localizados em Área de Reabilitação Urbana [ARU] que se encontrem degradados.

Forma do incentivo

Este incentivo é materializado através do agravamento da taxa de IMI aplicável ao imóvel.

Requisitos específicos

A aplicação deste incentivo tem subjacente a prévia classificação do imóvel como degradado por parte do Município, considerando-se como tal os prédios urbanos que, face ao seu estado de conservação, não cumprem satisfatoriamente a sua função e/ou façam perigar a segurança de pessoas e bens. A atribuição desta classificação é feita com periodicidade anual e tem suporte em vistoria sumária a cargo do Município, devendo o proprietário ser notificado do projeto de decisão para exercício do seu direito de audição prévia e da respetiva decisão final, nos termos e prazos previstos no Código do Procedimento Administrativo; sempre que dessa audição resulte discordância face à classificação proposta para o imóvel, deverá o proprietário requerer a sua reavaliação com recurso a método mais rigoroso (com suporte no Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de Dezembro), ficando a manutenção de tal classificação dependente da atribuição de nível de conservação 1 (Péssimo) ou 2 (Mau).

Normas de procedimento

Requerimento do proprietário à Câmara Municipal para determinação do nível de conservação do imóvel e, se pretendido, da descrição das obras a efetuar para este atingir o nível médio ou superior.

Nota: havendo lugar à classificação do imóvel como degradado, compete ao Município (mediante deliberação da Assembleia Municipal) proceder à sua comunicação junto da Autoridade Tributária e Aduaneira para vigorar no ano seguinte; caso contrário, compete ao Município restituir ao proprietário os valores pagos por este com vista à determinação do nível de conservação do imóvel.

Enquadramento legal

Código do IMI [nº8, nº14 e nº15 do artigo 112º]

Observações

Os termos e procedimentos para a aplicação deste incentivo não dispensam a observância de outras disposições legais e regulamentares eventualmente aplicáveis.

A leitura desta Ficha não dispensa a consulta direta da legislação e demais regulamentação aplicável.

IMI.5 Imóveis em Ruínas

Descrição do incentivo

Este incentivo consiste na triplicação da taxa geral do Imposto Municipal sobre Imóveis [IMI] relativamente aos imóveis (prédios urbanos e frações autónomas de prédios urbanos) localizados em Área de Reabilitação Urbana [ARU] que se encontrem em ruínas.

Forma do incentivo

Este incentivo é materializado através do agravamento da taxa de IMI aplicável ao imóvel.

Requisitos específicos

A aplicação deste incentivo tem subjacente a prévia classificação do imóvel como estando em ruínas por parte do Município, considerando-se como tal os prédios urbanos que se enquadrem numa ou mais das seguintes situações:

- espaços murados e confinados com o interior do terreno livre de quaisquer construções, escombros ou entulhos;
- edifícios antigos que ruíram ou desmoronaram, ou que foram parcialmente demolidos, que mantenham as fachadas exteriores, desde que estas estejam devidamente travadas ou escoradas, com garantia de estabilidade e desde que o interior do prédio, esteja totalmente limpo e livre de escombros ou entulhos;
- edifícios descritos no ponto anterior que, para além das fachadas, mantenham total ou parcialmente as paredes resistentes (mestras), desde que os espaços vazios estejam completamente limpos e livres de escombros ou entulhos;
- restos de construções antigas que ruíram, desmoronaram, ou foram demolidas, nomeadamente fundações e paredes mestras, desde que a altura média não ultrapasse os 0,50 metros acima do solo e os espaços interiores estejam totalmente limpos, desmatados e livres de escombros;
- edifícios recentemente demolidos por iniciativa do proprietário ou por imposição administrativa, cuja estrutura estava em risco de ruína ou era irrecuperável, desde que o espaço se mostre devidamente limpo.

A atribuição desta classificação é feita com periodicidade anual e tem suporte em vistoria sumária a cargo do Município, devendo o proprietário ser notificado do projeto de decisão para exercício do seu direito de audição prévia e da respetiva decisão final, nos termos e prazos previstos no Código do Procedimento Administrativo.

Normas de procedimento

Havendo lugar à classificação do imóvel como estando em ruínas, compete ao Município (mediante deliberação da Assembleia Municipal) proceder à sua comunicação junto da Autoridade Tributária e Aduaneira para vigorar no ano seguinte.

Enquadramento legal

Código do IMI [nº3, nº14 e nº15 do artigo 112º]

Observações

Os termos e procedimentos para a aplicação deste incentivo não dispensam a observância de outras disposições legais e regulamentares eventualmente aplicáveis.

A leitura desta Ficha não dispensa a consulta direta da legislação e demais regulamentação aplicável.

IMI.6 Imóveis Devolutos

Descrição do incentivo

Este incentivo consiste na majoração em 20% da taxa geral do Imposto Municipal sobre Imóveis [IMI] relativamente aos imóveis (prédios urbanos e frações autónomas de prédios urbanos) localizados em Área de Reabilitação Urbana [ARU] que se encontrem em situação devoluta, acrescida de 10p.p./ano a partir do segundo ano de aplicação da penalização e tendo como limite superior o triplo da taxa geral praticada.

Forma do incentivo

Este incentivo é materializado através do agravamento da taxa de IMI aplicável ao imóvel.

Requisitos específicos

A aplicação deste incentivo tem subjacente a prévia classificação do imóvel como devoluto por parte do Município, considerando-se como tal os prédios urbanos que se encontrem desocupados por período superior a 1 ano. A atribuição desta classificação é feita com periodicidade anual e tem suporte em análise a cargo do Município nos termos legais aplicáveis (cf. Decreto-Lei nº159/2006, de 8 de Agosto), devendo o proprietário ser notificado do projeto de decisão para exercício do seu direito de audição prévia e da respetiva decisão final, nos termos e prazos previstos no Código do Procedimento Administrativo.

Normas de procedimento

Havendo lugar à classificação do imóvel como devoluto, compete ao Município (mediante deliberação da Assembleia Municipal) proceder à sua comunicação junto da Autoridade Tributária e Aduaneira para vigorar no ano seguinte.

Enquadramento legal

Código do IMI [nº3, nº14 e nº15 do artigo 112º]

Observações

Os termos e procedimentos para a aplicação deste incentivo não dispensam a observância de outras disposições legais e regulamentares eventualmente aplicáveis.

A leitura desta Ficha não dispensa a consulta direta da legislação e demais regulamentação aplicável.

IVA.1 | Empreitadas de Reabilitação Urbana

Descrição do incentivo

Este incentivo consiste na aplicação da taxa reduzida de 6% do Imposto sobre o Valor Acrescentado [IVA] relativamente a empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis e/ou em espaços públicos localizados em Área de Reabilitação Urbana [ARU].

Forma do incentivo

Este incentivo é materializado através da aplicação da taxa reduzida do IVA nas faturas respeitantes às obras realizadas.

Requisitos específicos

A aplicação deste incentivo tem subjacente a incidência da empreitada de reabilitação urbana em imóveis e/ou espaços públicos localizados em ARU.

Normas de procedimento

Comunicação do proprietário à Câmara Municipal da data de início das obras de reabilitação até 5 dias antes da mesma com identificação da pessoa (singular ou coletiva) encarregada para a sua realização.

Enquadramento legal

Código do IVA [alínea a) do nº1 do artigo 18º e rubrica 2.23 da Lista I]

Observações

Os termos e procedimentos para a aplicação deste incentivo não dispensam a observância de outras disposições legais e regulamentares eventualmente aplicáveis.

A leitura desta Ficha não dispensa a consulta direta da legislação e demais regulamentação aplicável.

IRS.1 | Alienação de Imóveis Reabilitados

Descrição do incentivo

Este incentivo consiste na aplicação da taxa autónoma de 5% à tributação das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de Imposto sobre o Rendimento Singular [IRS] que sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis (prédios urbanos e frações autónomas de prédios urbanos) localizados em Área de Reabilitação Urbana [ARU] e que tenham sido alvo de reabilitação devidamente certificada pela Câmara Municipal, sem prejuízo da opção pelo seu englobamento.

Forma do incentivo

Este incentivo é materializado através da aplicação de taxa reduzida à tributação de mais-valias em sede de IRS.

Requisitos específicos

A aplicação deste incentivo tem subjacente a certificação por parte da Câmara Municipal das obras de reabilitação realizadas por parte do proprietário vendedor.

Normas de procedimento

-

Enquadramento legal

Estatuto dos Benefícios Fiscais [nº5 e nº20 a nº23 do artigo 71º]

Observações

Este incentivo é aplicável a imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de Janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de Dezembro de 2020.

Os termos e procedimentos para a aplicação deste incentivo não dispensam a observância de outras disposições legais e regulamentares eventualmente aplicáveis.

A leitura desta Ficha não dispensa a consulta direta da legislação e demais regulamentação aplicável.

IRS.2 Reabilitação de Imóveis

Descrição do incentivo

Este incentivo consiste na dedução à coleta em sede de Imposto sobre o Rendimento Singular [IRS] de 30% dos encargos suportados pelo proprietário com a realização de obras indutoras de ganhos efetivos no nível de conservação e/ou desempenho funcional de imóveis (prédios urbanos e frações autónomas de prédios urbanos) localizados em Área de Reabilitação Urbana [ARU], até ao limite máximo de €500.

Forma do incentivo

Este incentivo é materializado através da dedução à coleta em sede de IRS de parte dos encargos suportados com as obras de reabilitação realizadas.

Requisitos específicos

A aplicação deste incentivo tem subjacente a obtenção de ganhos efetivos no nível de conservação e/ou desempenho funcional do imóvel reabilitado em consequência das obras realizadas, cabendo ao Município proceder à respetiva certificação. A obtenção desta certificação pressupõe a avaliação do imóvel antes e depois das obras de reabilitação (com suporte no Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de Dezembro) e depende da atribuição de nível de conservação após a realização daquelas obras superior em pelo menos dois níveis face ao obtido antes das mesmas, da ausência de anomalias muito graves em qualquer dos elementos funcionais avaliados e da inexistência de situações que constituam grave risco para a segurança e saúde públicas e/ou dos residentes.

Normas de procedimento

1. Requerimento do proprietário à Câmara Municipal para determinação do nível de conservação do imóvel antes da realização das obras de reabilitação e, se pretendido, da descrição das obras a efetuar para este atingir o nível médio ou superior
2. Comunicação do proprietário à Câmara Municipal da data de início das obras de reabilitação até 5 dias antes da mesma com identificação da pessoa (singular ou coletiva) encarregada para a sua realização
3. Requerimento do proprietário à Câmara Municipal para determinação do nível de conservação do imóvel após a conclusão das obras de reabilitação e, se aplicável, para certificação das mesmas
4. Requerimento do proprietário à Câmara Municipal para comprovação dos encargos suportados com a realização das obras de reabilitação (dependente da sua prévia certificação)

Nota: havendo lugar à certificação das obras de reabilitação realizadas e à comprovação dos encargos suportados nesse âmbito, compete ao Município comunicar esses elementos, no prazo de 30 dias, ao serviço de finanças da área da situação do imóvel, assim como notificar o proprietário desse facto.

Enquadramento legal

Estatuto dos Benefícios Fiscais [nº4, nº17, nº18 e nº20 a nº23 do artigo 71º]

Observações

Este incentivo é aplicável a imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de Janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de Dezembro de 2020.

Os termos e procedimentos para a aplicação deste incentivo não dispensam a observância de outras disposições legais e regulamentares eventualmente aplicáveis.

A leitura desta Ficha não dispensa a consulta direta da legislação e demais regulamentação aplicável.

IRS.3 Arrendamento de Imóveis Reabilitados

Descrição do incentivo

Este incentivo consiste na tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de Imposto sobre o Rendimento Singular [IRS] que sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis (prédios urbanos e frações autónomas de prédios urbanos) localizados em Área de Reabilitação Urbana [ARU] e que tenham sido alvo de reabilitação devidamente certificada pela Câmara Municipal, sem prejuízo da opção pelo seu englobamento.

Forma do incentivo

Este incentivo é materializado através da aplicação de taxa reduzida à tributação de rendimentos prediais em sede de IRS.

Requisitos específicos

A aplicação deste incentivo tem subjacente a certificação por parte da Câmara Municipal das obras de reabilitação realizadas.

Normas de procedimento

-

Enquadramento legal

Estatuto dos Benefícios Fiscais [nº4, nº17, nº18 e nº20 a nº23 do artigo 71º]

Observações

Este incentivo é aplicável a imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de Janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de Dezembro de 2020.

Os termos e procedimentos para a aplicação deste incentivo não dispensam a observância de outras disposições legais e regulamentares eventualmente aplicáveis.

A leitura desta Ficha não dispensa a consulta direta da legislação e demais regulamentação aplicável.