



Apoios Financeiros e Benefícios Fiscais à Reabilitação Urbana



MUNICÍPIO DE
VISEU



VISEU NOVO
SRU







Benefícios Fiscais à Reabilitação Urbana

NOTA:

Com a publicação em Diário da República, da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, foram aprovadas medidas, no âmbito do programa “Mais Habitação”, que procedem a diversas alterações legislativas.

Os prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos ou localizados em Áreas de Reabilitação Urbana, beneficiam dos incentivos ao nível do IMI e IMT, desde que preencham cumulativamente as seguintes condições:

- Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado *pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual*, ou do regime excecional do *Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril, revogado pelo “Regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas” (Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho)*;

- Em consequência da intervenção prevista, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no *Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro*, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o *artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pela redação do artigo 10.º do Decreto-Lei 95/2019, de 18 de julho, e do constante no artigo 11.º do mesmo Decreto-Lei*.

(Artigo 45.º, n.º 1 do Estatuto dos Benefícios Fiscais, última atualização Lei n.º 114/2017 de 29/12)

(Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho):

. Artigo 10.º - Alteração ao artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto

. Artigo 11.º - Aditamento do artigo 29.º-A ao Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto



(IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS)

O IMI incide sobre o valor patrimonial tributário dos prédios rústicos e urbanos situados no território português, constituindo receita dos municípios onde os mesmos se localizam.

(Artigo 1.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis)

Isenção de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), por um período de três anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente.

(Artigo 45.º, n.º 2 alínea a) do Estatuto dos Benefícios Fiscais, última atualização Lei n.º 114/2017 de 29/12)

IMI - INCENTIVO DE REDUÇÃO DO VALOR DA TAXA DE IMI (EM 10% E EM 30%)

Em resultado da amplitude das competências, para efeitos de minoração e majoração da Taxa de IMI em termos tributários, que o Município dispõe, e tendo por objetivo o combate à desertificação, previsto no n.º 6 do artigo 112º do Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na sua atual redação – **CÓDIGO DO IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (CIMI)**, a Câmara Municipal de Viseu poderá conceder, anualmente, à aplicação de taxas de minoração e majoração, a todos os edifícios situados em Áreas de Reabilitação Urbana (ARU's).

COMO FUNCIONA

. O Município aplica, de forma automática, **a minoração da taxa do IMI em 10%**, a todos os prédios urbanos situados em ARU's, exceto para os prédios degradados.

(De acordo com o estabelecido no n.º 6 do artigo 112º do CIMI, do Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na sua atual redação)

. **Quanto à minoração da taxa do IMI em 20%, cumulativa com os 10%**, todos os anos (no período entre junho e julho), os proprietários de imóveis/fracções arrendados, que se localizam em ARU's e que cumpram, satisfatoriamente, a sua função, podem requerer o incentivo através de requerimento próprio, a disponibilizar pela Viseu Novo SRU, anexando os documentos necessários, designadamente, a cópia do Modelo 3 e do Anexo F da Declaração de IRS do ano anterior, que podem ser remetidos via correio, e-mail ou entregue pessoalmente, na sede da empresa. *(De acordo com o estabelecido no n.º 7 do artigo 112º do CIMI, do Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na sua atual redação)*

Por sua vez:

. Os edifícios degradados, considerando-se como tais os que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens, estando ou não ocupados, serão alvo de uma **majoração em 30% da taxa de IMI**.

(De acordo com o estabelecido no n.º 8 do artigo 112º do CIMI, do Decreto-Lei nº 287/2003, de 12 de novembro, na sua atual redação)

. Aos prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano, ou prédios em ruínas, como tal definidos em diploma próprio, cujo estado de conservação não tenha sido motivado por desastre natural ou calamidade, de acordo com o estabelecido na alínea a) do n.º 3 do artigo 112º do CIMI, salvo quanto aos prédios abrangidos pela alínea b) do n.º 2 do artigo 11º do CIMI, **são elevadas, anualmente, ao triplo, as taxas previstas nas alíneas b) e c) do n.º 1 do artigo 112º.**

(Alínea a) do n.º 3 do artigo 112º do CIMI, do Decreto-Lei nº 287/2003, de 12 de novembro, na sua atual redação)

IMT (IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS)

O IMT é devido pelas pessoas, singulares ou coletivas, para quem se transmitam os bens imóveis.

- Isenção do Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis (IMT) para as aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos, a contar da data de aquisição.

(Artigo 45.º, n.º 2 alínea b) do Estatuto dos Benefícios Fiscais, última atualização Lei n.º 114/2017 de 29/12)

- Isenção de IMT, na primeira transmissão de imóveis que tenham sido objeto de reabilitação urbana e que se destinem ao arrendamento para habitação permanente ou, quando localizados em ARU's, também a habitação própria e permanente.

(Artigo 45.º, n.º 2 alínea c) do Estatuto dos Benefícios Fiscais, última atualização Lei n.º 114/2017 de 29/12)

Esta isenção *(artigo 45.º, n.º 2 alínea c)* fica sem efeito se:

. Aos imóveis for dado destino diferente daquele em que assentou o benefício, no prazo de seis anos a contar da data da transmissão; ou

. Os imóveis não forem afetos a habitação própria e permanente no prazo de seis meses a contar da data da transmissão; ou

. Os imóveis não forem objeto da celebração de um contrato de arrendamento para habitação permanente no prazo de um ano a contar da data da transmissão.

. No caso de a isenção ficar sem efeito, o sujeito passivo deve solicitar à Autoridade Tributária e Aduaneira, a liquidação do respetivo imposto, no prazo de 30 dias, através de declaração de modelo oficial.

(n.º 8 do artigo 45.º, aditado pela Lei n.º 12/2022, de 27 de junho)

IVA (IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO)

Beneficiam da taxa **reduzida de 6% as empreitadas de reabilitação de edifícios e as empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública, 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 realizadas no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

(Verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, redação da Lei n.º 64-A/2008, última atualização Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

Aplica-se, ainda, a empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da sua localização, **sejam contratadas diretamente para o Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE) pela sua sociedade gestora, ou pelo 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.

(Verba 2.24 da Lista I anexa ao CIVA, artigo 237.º da Lei n.º 114/2017 de 29/12)

Beneficiam, ainda, da **taxa reduzida de 6%**, as empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis, ou partes autónomas destes, afetos à habitação, com exceção dos trabalhos de limpeza, de manutenção, dos espaços verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abranjam a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campo de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares.

Se, os materiais incorporados na empreitada, representarem um valor menor ou igual a 20% do valor total da mesma, a taxa a aplicar será, na totalidade, a taxa reduzida.

No caso de os materiais representarem mais de 20% do valor global da empreitada:

- se na faturação emitida forem discriminados os valores dos serviços prestados (mão de obra) e dos materiais, deve aplicar-se a taxa reduzida aos serviços prestados, e às transmissões de bens (materiais) efetuadas, a taxa normal.

- se a fatura for emitida pelo preço global da empreitada, não tem aplicação, devendo o seu valor ser tributado globalmente à taxa normal.

NOTA: Estão excluídas deste benefício, as obras de reconstrução e de ampliação.

(Verba 2.27 da Lista I anexa ao CIVA)

IRS (IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DE PESSOAS SINGULARES)

São **dedutíveis à Coleta, em sede de IRS, até ao limite de 500€, 30% dos encargos suportados pelo proprietário, relacionados com a reabilitação de imóveis localizados em ARU ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação.**

(Artigo 71.º, n.º 4 do Estatuto dos Benefícios Fiscais, atualização Lei n.º 114/2017 de 29/12)

Ficam isentos de tributação em IRS e IRC, os ganhos provenientes da alienação onerosa, ao Estado, às Regiões Autónomas, às entidades públicas empresariais na área da habitação ou às autarquias locais, de imóveis para habitação, com exceção:

. Dos ganhos realizados por residentes com domicílio fiscal em país, território ou região sujeito a um regime fiscal mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças;

. Dos ganhos decorrentes de alienações onerosas através do exercício de direito de preferência.

(Artigo 71.º A, n.º 7 do Estatuto dos Benefícios Fiscais, aditamento ao EBF através da Lei n.º 56/2023, de 6/10)

RECONHECIMENTO PARA BENEFÍCIO DOS INCENTIVOS ANTERIORMENTE DESCRITOS

O reconhecimento de intervenção para reabilitação deve ser requerido, conjuntamente, com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à Câmara Municipal competente ou, se for o caso, à entidade gestora da reabilitação urbana, comunicar esse reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício ou fração, **no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior.**

(Artigo 45.º, n.º 4 do Estatuto dos Benefícios Fiscais, última atualização Lei n.º 114/2017 de 29/12)

A anulação das liquidações de IMI e IMT e as correspondentes restituições são efetuadas pelo serviço de finanças, **no prazo máximo de 15 dias a contar dessa comunicação.**

(Artigo 45.º, n.º 5 do Estatuto dos Benefícios Fiscais, última atualização Lei n.º 114/2017 de 29/12)

É da competência da Câmara Municipal, ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área de localização do imóvel, **a comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras** compreendidas na ação de reabilitação.

(Artigo 71.º, n.º 24 do Estatuto dos Benefícios Fiscais, última atualização Lei n.º 114/2017 de 29/12)

NOTA INFORMATIVA

CONCEITO DE 'AÇÕES DE REABILITAÇÃO'

São as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:

- Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;

*- Um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas **nos quatro anos anteriores à data do requerimento**, para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente.*



Incentivos e Apoios Nacionais



REABILITAR PARA ARRENDAR - HABITAÇÃO ACESSÍVEL

DESCRIÇÃO

Programa que tem como objetivo, o financiamento de operações de reabilitação de parte de um edifício, de edifícios ou de empreendimentos, cujas habitações, no fim da operação, se destinem, no todo ou maioritariamente, a arrendamento acessível ou a arrendamento com rendas de valor inferior aos limites aplicáveis no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível.

COMO FUNCIONA

A análise das candidaturas está sujeita a uma taxa de serviço de valor correspondente a 0,05% do montante de financiamento solicitado, com um valor mínimo de 300 €.

O IHRU tem um prazo máximo de 90 dias, após a entrega dos documentos e esclarecimentos solicitados, para deliberar sobre as candidaturas a financiamento.

OS EMPRÉSTIMOS A CONCEDER OBEDECEM ÀS SEGUINTE CONDICÕES

- . O montante máximo é de 90% do custo total da operação de reabilitação;
- . O prazo máximo de utilização é definido pelo IHRU em harmonia com o cronograma financeiro aprovado para o projeto e contado a partir da data da primeira utilização de capital, ou do adiantamento, caso este ocorra, até ao máximo de 36 meses;
- . No caso de realização de obras, o período de carência de capital corresponde ao período de utilização, acrescido de 9 meses, no caso de prorrogação do período de utilização pode o IHRU definir o período de carência aplicável à operação de crédito.
- . O prazo máximo de reembolso do empréstimo é de 180 meses, contados da data do termo do período de carência;
- . A amortização é efetuada em prestações mensais e sucessivas de capital e juros;
- . É aplicável o regime de taxa variável ou de taxa fixa em função das características da operação e da opção do promotor.

As intervenções devem iniciar-se num prazo máximo de 12 meses, a contar da data de abertura do período de candidaturas.

Para mais informações, consulte o Portal da Habitação, em www.portaldahabitacao.pt ou contacte: 217 231 500 e rpa@ihru.pt.



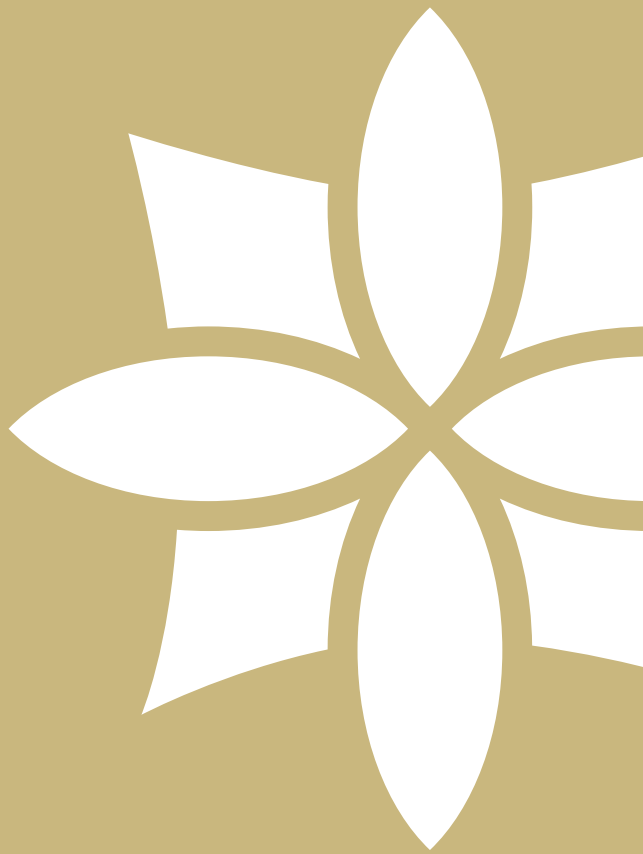
INSTRUMENTO FINANCEIRO PARA A REABILITAÇÃO E REVITALIZAÇÃO URBANA (IFRRU 2030)

O IFRRU, a implementar no âmbito do Portugal 2030, vai funcionar em complementaridade com o Plano de Recuperação e Resiliência (PRR).

A Resolução do Conselho de Ministros nº 180/2023, de 29 de novembro, estabeleceu os princípios orientadores do modelo de funcionamento deste instrumento financeiro.

Nessa Resolução ficou definido que o IFRRU 2030 vai ter como principal foco, a concretização de políticas públicas, como o aumento da oferta de habitação acessível, a melhoria da eficiência energética dos edifícios e a revitalização dos centros urbanos.

Acompanhe o modelo de funcionamento para o IFRRU 2030, no site do Portal da Habitação, em www.portaldahabitacao.pt ou contacte: 217 231 500.



Incentivos e Apoios Municipais



APOIO À RECUPERAÇÃO DE ALÇADOS

DESCRIÇÃO

O presente apoio destina-se a proprietários de prédios urbanos, situados em ARU's do concelho de Viseu, como incentivo ao restauro, limpeza e recuperação dos alçados principais, que confinem com vias ou largos públicos, **nas situações em que esteja em causa, exclusivamente, a recuperação dos alçados.**

Estão, por isso, excluídas deste apoio, as situações em que as intervenções impliquem, um aumento de área de construção e/ou em que a recuperação do alçado faça parte de uma intervenção/requalificação mais profunda do edifício.

COMO FUNCIONA

O incentivo é de 10 euros por m2 da área a beneficiar sendo que, esta será determinada pela altura e comprimento do alçado principal, incluindo vãos de portas e janelas.

Os interessados deverão ter a situação regularizada, relativamente a contribuições para a Segurança Social e a impostos devidos à Autoridade Tributária e solicitar, ao Município, a atribuição do incentivo, em impresso próprio, a fornecer pela Viseu Novo SRU.

Os trabalhos só podem ser realizados, depois de deliberado o incentivo a atribuir, em reunião de Câmara Municipal.

As cores dos revestimentos devem ser iguais às existentes. Caso se pretenda alterar a solução cromática na(s) fachada(s), devem ser executadas amostras no local, para efeitos de parecer e aprovação por parte dos Técnicos da Viseu Novo SRU.

O pagamento do incentivo só será efetuado após a conclusão dos trabalhos, que, por sua vez, deve ser comunicada à Viseu Novo SRU.



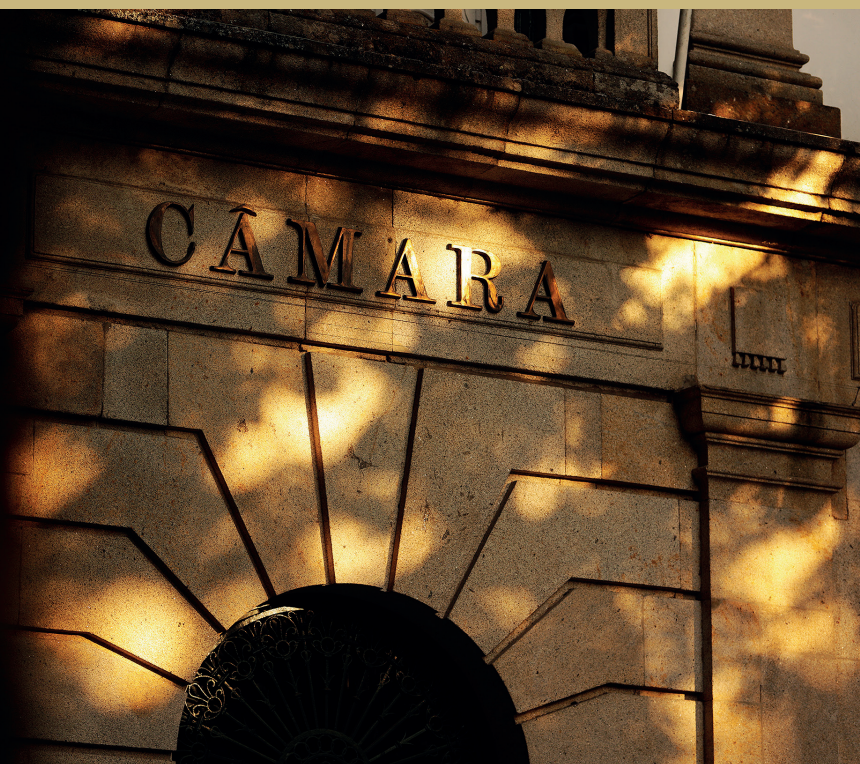
ISENÇÃO DE TAXAS E DE PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

DESCRIÇÃO

O programa de Isenção de Taxas e de Procedimentos Administrativos surge como medida de estímulo à conservação do património.

COMO FUNCIONA

A recuperação dos alçados dos prédios urbanos situados em ARU's, desde que não se verifique alteração no alçado e nas cores, e a reparação e substituição de caleiras ou algeroz, janelas e portas (sem alteração de material ou desenho), **pode ser feita com isenção de taxas e de quaisquer formalidades administrativas**. Apenas dependerá de autorização municipal prévia a ocupação da via pública com andaimes e/ou estaleiros, ficando igualmente esta ocupação isenta do pagamento de taxas.





PROGRAMA DE INCENTIVOS À RECUPERAÇÃO DE EDIFÍCIOS EM ARU

DESCRIÇÃO

Este regime permite isentar ou reduzir as taxas municipais, relacionadas com obras de reabilitação:

- As obras que não impliquem um aumento da área ficarão isentas de taxas municipais;
- Caso a área seja ampliada, o Município propõe conceder a redução de taxas municipais até 50%.

DESTINATÁRIOS

Qualquer interessado que pretenda realizar operações urbanísticas de reabilitação do seu imóvel, desde que o mesmo esteja localizado em ARU.

As taxas referidas englobam:

- Licenciamento, comunicação prévia e autorização das operações urbanísticas;
- Emissão de alvarás que titulam as operações referidas;
- Por ocupação de domínio público, motivada por aquelas intervenções e/ou pela execução de obras de recuperação de fachadas;
- Realização de vistorias.



UISEU HABITA (PROHABIT)

DESCRIBÃO

Programa criado pelo Município, em articulação com a Habisolvis, que se destina à requalificação de imóveis degradados, construídos antes de 1980, que sejam habitação própria ou arrendada, a famílias carenciadas do concelho de Viseu.

COMO FUNCIONA

A habitação a reabilitar deverá corresponder à residência do candidato, não podendo encontrar-se devoluta. No que refere a fogos arrendados, o contrato de arrendamento deverá estar em vigor há pelo menos 5 anos, sendo que os inquilinos deverão estar autorizados pelos proprietários a realizar as obras de reabilitação e estes, por sua vez, não poderão aumentar o valor da renda por um período mínimo de 5 anos.

COMPARTICIPAÇÕES

A comparticipação processa-se sob a forma de subsídio a fundo perdido e não ultrapassa o valor de 5 000€ por habitação.

As comparticipações são processadas da seguinte forma: 30% após a aprovação da candidatura e 70% após a conclusão dos trabalhos, mediante apresentação de faturas, realização de vistoria e aprovação do relatório.

CANDIDATURAS

O período de candidaturas funciona, geralmente, de 15 de janeiro a 15 de março.

Os candidatos ficam obrigados a efetuar os trabalhos (conforme a candidatura), no prazo de 1 ano, após a comunicação da aprovação.





WISEUNOVO SRU

HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO

De segunda a sexta feira,
das 09H00 às 12H30 | 14H00 às 17H30

CONTACTOS

Rua da Paz nº 52, 1º andar (*Edifício do Banco de Portugal*)
3500-168 Viseu

geral@viseunovo.pt | www.viseunovo.pt

Telf. 232 448 098

Chamada para rede fixa nacional

Telm. 965 097 314

Chamada para rede móvel nacional