

**Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), CIMI e Regime Financeiro das Autarquias Locais**

a) **Isenção do imposto municipal sobre imóveis** <sup>(1)</sup> 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.

alínea a) do n.º 2 do artigo 45º EBF

**CONDIÇÕES PARA A ISENÇÃO SER CONCEDIDA:**

→ **Depende da deliberação da Assembleia Municipal, que define o seu âmbito e alcance;**

nos termos do n.º 2 do artigo 16º do Regime Financeiro das Autarquias Locais (Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro)

A Assembleia Municipal pode, por proposta da câmara municipal, através de deliberação fundamentada que inclui a estimativa da respetiva despesa fiscal, conceder isenções totais ou parciais, objetivas ou subjetivas, relativamente aos impostos e outros tributos próprios.

→ **Aplicável a prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos ou localizados em 'áreas de reabilitação urbana', que preencham cumulativamente as seguintes condições:**

a) 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, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril);

b) Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, 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 pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

n.º 1 do artigo 45º EBF

**PROCEDIMENTO PARA O REEMBOLSO:**

→ **O reconhecimento da intervenção de reabilitação para efeito de aplicação da referida isenção, deve ser**

**requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística;**

n.º 4 do artigo 45º do EBF

→ **A câmara municipal (ou a entidade gestora da reabilitação urbana) deve 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);**

→ **Compete ao Serviço de Finanças, promover, no prazo de 15 dias (a contar da referida comunicação da CM), a anulação das liquidações do referido imposto e as correspondentes restituições;**

n.º 5 do artigo 45º do EBF

→ **A prorrogação da isenção prevista está dependente de deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, nos termos do n.º 2 do artigo 16º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais (sendo o respetivo reconhecimento efetuado pela CM nos termos do n.º 4 do artigo 45.º do EBF).**

n.º 6 do artigo 45º do EBF

**OUTRAS INFORMAÇÕES:**

→ As deliberações da Assembleia Municipal devem ser comunicadas à Direção-Geral dos Impostos, por transmissão eletrónica de dados, para vigorarem no ano seguinte;

n.º 14 do artigo 112º do CIMI

→ No caso de as deliberações compreenderem prédios individualmente considerados, das comunicações referidas no número anterior deve constar a indicação dos artigos matriciais do prédio abrangido, bem como o número de identificação fiscal dos respetivos titulares;

n.º 15 do artigo 112º do CIMI

→ O imposto é liquidado anualmente, em relação a cada município, pelos serviços centrais da Direção-Geral dos Impostos, com base nos valores patrimoniais tributários dos prédios e em relação aos sujeitos passivos que constem das matrizes em 31 de Dezembro do ano a que o mesmo respeita. Sempre que os pressupostos da isenção deixem de verificar-se e os sujeitos passivos não dêem cumprimento ao disposto na alínea g) do n.º 1 do artigo 13.º do CIMI, a administração fiscal procede à liquidação extraordinária do imposto desde o ano, inclusive, ao da caducidade da isenção.

n.º 1 e 5 do artigo 113º do CIMI

IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis)

**Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), CIMT e Regime Financeiro das Autarquias Locais**

a) **Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis** nas 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;

alínea b) do n.º 2 do artigo 45º EBF

b) **Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis** nas aquisições de imóveis na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente.

alínea c) do n.º 2 do artigo 45º EBF

**CONDIÇÕES PARA A ISENÇÃO SER CONCEDIDA:**

→ **Depende da deliberação da Assembleia Municipal, que define o seu âmbito e alcance;**

nos termos do n.º 2 do artigo 16º do Regime Financeiro das Autarquias Locais (Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro)

A Assembleia Municipal pode, por proposta da Câmara Municipal, através de deliberação fundamentada que inclui a estimativa da respetiva despesa fiscal, conceder a isenção relativamente aos impostos e outros tributos próprios.

→ **Aplicável a prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, que preencham cumulativamente as seguintes condições:**

a) 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, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril);

b) Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, 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 pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

n.º 1 do artigo 45º EBF

IMT (Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis)

<p><b>IMT (Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis)</b></p>	<p><b>PROCEDIMENTO PARA O REEMBOLSO:</b>                  → O reconhecimento da intervenção de reabilitação para efeito de aplicação da referida isenção, deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística;                  → A câmara municipal (ou a entidade gestora da reabilitação urbana) deve 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);                  → Compete ao Serviço de Finanças, promover, no prazo de 15 dias (a contar da referida comunicação da CM), a anulação das liquidações do referido imposto e as correspondentes restituições.</p>	<p>n.º 4 do artigo 45º do EBF  n.º 5 do artigo 45º do EBF</p>	
	<p><b>OUTRAS INFORMAÇÕES:</b>                  → As isenções são reconhecidas a requerimento dos interessados, a apresentar antes do acto ou contrato que originou a transmissão junto dos serviços competentes para a decisão, mas sempre antes da liquidação que seria de efetuar;                  → O pedido deve, quando for caso disso, conter a identificação e descrição dos bens, bem como o fim a que se destinam, e ser acompanhado dos documentos para demonstrar os pressupostos da isenção;                  → Sendo de reconhecimento automático, competindo a sua verificação e declaração ao Serviço de Finanças onde for apresentada a declaração, as isenções previstas no artigo 9.º do CIMT e as isenções de reconhecimento automático constantes de legislação extravagante ao CIMT.</p>	<p>n.º 1 do artigo 10º do CIMT  n.º 2 do artigo 10º do CIMT  alínea a) e d) do n.º 8 do artigo 10º do CIMT</p>	
	<p><b>Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (CIVA)</b></p>		
	<p><b>IVA (Imposto sobre o Valor Acrescentado)</b></p>	<p><u>Aplica-se a taxa reduzida de 6%.</u>                  → As empreitadas de bens imóveis em que são donos da obra, autarquias locais, empresas municipais cujo objeto consista na reabilitação e gestão urbanas detidas integralmente por organismos públicos, associações de municípios, empresas públicas responsáveis pela rede pública de escolas secundárias ou associações e corporações de bombeiros, desde que, em qualquer caso, as referidas obras sejam diretamente contratadas com o empreiteiro.</p>	<p>Verba 2.19 constante da Lista I anexa ao CIVA, na redação em vigor - Bens e serviços sujeitos a taxa reduzida</p>
		<p>→ As empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.</p>	<p>Verba 2.23 constante da Lista I anexa ao CIVA, na redação em vigor - Bens e serviços sujeitos a taxa reduzida</p>
<p>→ As empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas diretamente para o Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado pela sua sociedade gestora, ou pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), 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, I. P.</p>		<p>Verba 2.24 constante da Lista I anexa ao CIVA, na redação em vigor - Bens e serviços sujeitos a taxa reduzida</p>	
<p>→ As empreitadas de construção de imóveis e os contratos de prestações de serviços com ela conexas cujos promotores sejam cooperativas de habitação e construção, incluindo as realizadas pelas uniões de cooperativas de habitação e construção económica às cooperativas suas associadas no âmbito do exercício das suas actividades estatutárias, desde que as habitações se integrem no âmbito da política social de habitação, designadamente quando respeitem o conceito e os parâmetros de habitação de custos controlados, majorados em 20 %, desde que certificadas pelo IHRU.</p>		<p>Verba 2.25 constante da Lista I anexa ao CIVA, na redação em vigor - Bens e serviços sujeitos a taxa reduzida</p>	
<p>→ As empreitadas de conservação, reparação e beneficiação dos prédios ou parte dos prédios urbanos habitacionais, propriedade de cooperativas de habitação e construção cedidos aos seus membros em regime de propriedade colectiva, qualquer que seja a respectiva modalidade.</p>		<p>Verba 2.26 constante da Lista I anexa ao CIVA, na redação em vigor - Bens e serviços sujeitos a taxa reduzida</p>	
<p>→ As empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos à habitação, <u>com exceção</u> dos trabalhos de limpeza, de manutenção dos espaços verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abrangem a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares. Nestes casos, a taxa reduzida não abrange os materiais incorporados, salvo se o respetivo valor não exceder 20% do valor global da prestação de serviços.</p>	<p>Verba 2.27 constante da Lista I anexa ao CIVA, na redação em vigor - Bens e serviços sujeitos a taxa reduzida</p>		
<p><b>IRS (Imposto sobre o Redimento de Pessoas Singulares)</b></p>	<p><b>Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF)</b>                  → São dedutíveis à colecta, em sede de IRS, até ao limite de € 500, 30 % dos encargos, (devidamente comprovados e dependentes de certificação prévia por parte do órgão de gestão da área de reabilitação), suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de:                  - Imóveis, localizados em 'áreas de reabilitação urbana' (²) e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; ou                  - Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), que sejam objeto de ações de reabilitação (²).</p>	<p>n.º 4 do artigo 71º do EBF</p>	
	<p>→ As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em 'área de reabilitação urbana' (²), são tributadas à taxa autónoma de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento.</p>	<p>n.º 5 do artigo 71º do EBF</p>	
	<p>→ Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de:                  • Imóveis situados em 'área de reabilitação urbana' (²), recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; e                  • Imóveis arrendados passíveis de actualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de 'ações de reabilitação' (²).</p>	<p>n.º 7 do artigo 71º do EBF</p>	
	<p><b>Apesar da transposição dos benefícios fiscais procurar ser a mais rigorosa possível, a informação apresentada não dispensa a consulta dos diplomas legais em que se encontra prevista, nem a consulta dos serviços competentes para obtenção de informação e esclarecimentos adicionais.</b></p>		<p><b>Os benefícios fiscais (IMI e IMT) não prejudicam a liquidação e cobrança dos respetivos impostos, nos termos gerais (n.º 3 do artigo 45.º do EBF).</b></p>

(<sup>1</sup>) n.º 9 do artigo 16º (ISENÇÕES E BENEFÍCIOS FISCAIS) do Regime Financeiro das Autarquias Locais (Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro): "Nos termos do princípio da legalidade tributária, as isenções totais ou parciais previstas no presente artigo apenas podem ser concedidas pelos municípios quando exista lei que defina os termos e condições para a sua atribuição." Neste caso, aplica-se a legislação referente ao Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF).

(<sup>2</sup>) No âmbito da aplicação dos benefícios fiscais consagrados no EBF (alínea a) do n.º 23 do artigo 71º), considera-se como 'Ações de reabilitação', as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições: i) Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início; ii) Um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos dois 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;

(<sup>3</sup>) No âmbito da aplicação dos benefícios fiscais consagrados no EBF (alínea b) do n.º 23 do artigo 71º), considera-se como 'Área de reabilitação urbana', a área territorialmente delimitada nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro.

(<sup>4</sup>) No âmbito da aplicação dos benefícios fiscais consagrados no EBF (alínea c) do n.º 23 do artigo 71º), considera-se como 'Estado de conservação', o estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266 -B/2012, de 31 de dezembro.

No âmbito da aplicação dos benefícios fiscais consagrados no EBF (n.º 24 do artigo 71º), a comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da câmara municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação, sem prejuízo do disposto na subalínea ii) da alínea a) do n.º 23 do mesmo artigo.

**NOTA IMPORTANTE → O REGIME PREVISTO NO ARTIGO 45.º NÃO É CUMULATIVO COM OUTROS BENEFÍCIOS FISCAIS DE IDÊNTICA NATUREZA, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável (como é o exemplo da isenções propostas no presente documento).**

n.º 7 do artigo 45.º do EBF