
5. Benefícios fiscais e financeiros

Para além das possibilidades que o estabelecimento das ARUs abrem em termos de acesso a financiamentos, designadamente no âmbito do novo quadro comunitário, para agentes públicos e/ou particulares, importa destacar, entre múltiplas vantagens, um conjunto de incentivos fiscais e financeiros aplicáveis a prédios ou frações urbanas objeto de ações de reabilitação.

Ora, dando cumprimento ao disposto na alínea a) do subcapítulo anterior, o Município do Fundão, no âmbito do estabelecido no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), associado aos impostos municipais, **propõe-se aplicar os benefícios fiscais relativos a prédios ou frações urbanas objeto de reabilitação, tal como disposto nos artigos 45º e 71º do EBF.**

Ressalta-se que, o sucesso na realização das ações de reabilitação propostas para o edificado integrado em ARU só se alcançará pela conjugação da aplicação de incentivos/ benefícios e agravamentos, conforme se identifica e descreve nos pontos seguintes.

5.1. Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

- a. **Isonção do IMI por um período de 3 anos** a contar do ano de conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais 5 anos (esta prorrogação da isenção, tal como dispõe o nº 6 do art.45º do EBF, está dependente de deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, nos termos do n.º 2 do artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais) no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente;
- b. **Agravamento da taxa para o triplo no caso de prédios em ruínas ou que se encontrem devolutos há mais de um ano**, conforme definição e conceito contido na redação do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 08 de agosto (n.º3 do artigo 112º do CIMI);
- c. **Majoração até 30% a taxa aplicável aos prédios urbanos degradados**, considerando-se como degradados aqueles que face ao seu estado de degradação não cumpram satisfatoriamente a sua função ou coloquem em causa a segurança de pessoas e bens (n.º8 do artigo 112º do CIMI);

Ainda de referir que, neste âmbito, estão isentos de IMI os prédios classificados como monumentos nacionais e os prédios individualmente classificados como de interesse público ou de interesse municipal (nos termos da legislação aplicável).

5.2. Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas

(IMT)

- a. **Isenção do IMT para aquisição de imóveis destinados a intervenções de reabilitação**, desde que o adquirente inicie as obras no prazo máximo de 3 anos após a aquisição;
- b. **Isenção do IMT na primeira transmissão de imóveis que tenham sido objeto de reabilitação** e que se destinem ao arrendamento para habitação permanente ou habitação própria e permanente.

5.3. Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares (IRS)

- a. **Dedução à coleta de 30% dos encargos** suportados pelos proprietários, relacionados com a reabilitação, até ao limite de 500 euros;
- b. **Tributação das mais-valias obtidas com a alienação de imóveis à taxa reduzida de 5%**, ao invés da taxa normal de 50% (sem prejuízo da opção de englobamento), quando decorrentes da alienação de imóveis recuperados nos termos da estratégia da ARU;
- c. **Tributação à taxa de 5%**, ao invés dos normais 28% (sem prejuízo da opção de englobamento) dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis recuperados nos termos da estratégia da ARU.

5.4. Imposto de Valor Acrescentado (IVA)

No âmbito do Código do IVA, o imposto nas empreitadas de reabilitação urbana, tal como definido em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em ARU delimitadas nos termos legais é cobrada a taxa reduzida de 6%, ao invés dos normais 23% (nos termos da legislação aplicável).

6. Condições para atribuição de Benefícios/ Incentivos

À exceção da aplicação da taxa reduzida de IVA, que apenas obriga a comprovar a integração na ARU através da certidão de localização, os restantes incentivos devem corresponder a obras de reabilitação de edifícios das quais resulte uma melhoria mínima de 2 níveis do estado de conservação, atestada pela certidão de reabilitação a que se alude de seguida.

6.1. Certificação de obras de reabilitação

Para efeitos do disposto no EBF, a realização das vistorias, para comprovação da necessária subida do estado de conservação das ações de reabilitação de edifícios realizadas nos imóveis localizados em

ARU, é da competência da Câmara Municipal, incumbindo-lhe certificar (através de certidão de reabilitação) o estado de conservação dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação, e informar o serviço de finanças competente do reconhecimento do direito, quando tal se verifique (no prazo de 20 dias, sendo que o serviço de finanças deve promover, no prazo de 15 dias, a anulação das liquidações e/ou restituições dos impostos).

Para o interessado poder usufruir dos incentivos decorrentes do EBF, o estado de conservação do edifício deverá subir 2 níveis após a realização da ação de reabilitação e, para efeitos da aplicação do artigo 45º, atingir ainda, no mínimo, o nível bom, sendo que, neste último caso (se cumpridas as condições do artigo 45º do EBF), terá ainda uma redução para metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação.

Os níveis acima referidos são estabelecidos no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, estando escalonados conforme se demonstra no quadro seguinte (artigo 5º, n.º2):

NÍVEL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO
5	Excelente
4	Bom
3	Médio
2	Mau
1	Péssimo

No Anexo III do presente documento constam os modelos de Fichas de avaliação do nível de conservação de edifícios – antes e depois das intervenções – a elaborar pelos serviços, mediante requerimento dos interessados previamente à execução dos trabalhos, conforme disposto na Portaria n.º 1192-B/2006, de 03 de novembro, por remissão do n.º2 do artigo 8º do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, que servirão de base e fundamentação à certificação a que alude este ponto.

6.2. Apoios financeiros facilitados

No âmbito do acesso facilitado a apoios financeiros:

- As entidades gestoras podem contrair empréstimos, os quais, desde que autorizados por despacho do ministro responsável pela área das finanças, não relevam para efeitos do montante em dívida do município;
- As entidades públicas e provadas têm acesso facilitado a programas específicos de reabilitação, nomeadamente ao **IFRRU**.

7. Ações de substituição

A par de apoios e incentivos, há que utilizar os instrumentos impositivos previstos na legislação em vigor, que funcionam como pressão para reabilitação e para efetivo uso dos edifícios. O que aqui se denominam ações de substituição fazem parte desse conjunto.

Em concreto:

- a. Intimação dos proprietários à execução de obras, de acordo com o “dever de conservação” e a “proibição de deterioração” (previstos no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, DL 136/2014, art.º 89.º e art.º 90.º);
- b. Em caso de incumprimento, execução pela Câmara de obras coercivas (conforme Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, art.º 91.º, art.º 92.º, art.º 107.º e art.º 108.º), ou promoção da expropriação por utilidade pública de edifícios e de frações (conforme previsto no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, art.º 61.º), ou ainda da venda forçada (prevista no art.º 62.º do mesmo diploma);
- c. Arrendamento forçado, após execução de obras coercivas, nas situações referidas no mesmo RJRU, art.º 59.º.

A seleção dos instrumentos a mobilizar em cada caso deve obedecer aos princípios da proporcionalidade e da eficácia.

Nos casos que exijam mobilização de recursos financeiros do Município, este deverá procurar recorrer aos instrumentos de apoio financeiro referidos no ponto anterior que possam ser mobilizados. Deve também procurar o seu ressarcimento, nomeadamente através da venda do imóvel, para que a ação direta municipal possa ir tendo continuidade ao longo do tempo.