1. 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.

1.1. Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

a. **Isenção 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).

1.2. 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.

1.3. 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.

1.4. 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).

2. 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.

2.1. 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 IV 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.

2.2. Apoios financeiros facilitados

No âmbito do acesso facilitado a apoios financeiros:

a. 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;
b. As entidades públicas e provadas têm acesso facilitado a programas específicos de reabilitação, nomeadamente ao **IFRRU**.

3. 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.

4. Incentivos fiscais e financeiros criados pelo Município

4.1. FRALC – Fundo Regeneração para a Aldeia de Alcongosta – aldeia de montanha

Será inscrita no orçamento da Câmara uma verba anual até 25.000,00€ (vinte e cinco mil euros) para apoio às obras de Reabilitação Urbana de intervenção ao nível das coberturas e fachadas incluindo caixilharias, garantindo a recuperação total do imóvel. Caso esgote o montante do Fundo atribuído, poderá recorrer, caso haja verba disponível, ao Fundo das ARUS (FRARUS).

4.2. FRARUS– Fundo Regeneração das ARUs

Será inscrita no orçamento da Câmara uma verba anual até 50.000,00€, (cinquenta mil euros) para apoio às obras de Reabilitação Urbana de intervenção ao nível das coberturas e fachadas incluindo caixilharias, garantindo a recuperação total do imóvel. Este Fundo destina-se às ARUs agora alteradas e às ORUs das Aldeias do Xisto de Janeiro de Cima e Barroca e Aldeia Histórica de Castelo Novo, sempre e quando o valor não se esgote.

4.3. Atribuição das verbas dos Fundos Municipais FRALC e FRARUS

Procedimento/metodologia

A submissão da candidatura aos apoios e incentivos previstos no âmbito da ARU é feita no Balcão Único com o preenchimento de um impresso específico no qual é mencionado o registo de entrada do processo para efeitos de controlo das ações de reabilitação.

- Os serviços técnicos da Câmara Municipal do Fundão, com competências delegadas para o efeito, Divisão de Ordenamento, Planeamento e Qualidade de Vida, ajudam à instrução do processo e fazem o acompanhamento.

- Os elementos instrutórios do processo de candidatura são os seguintes:

Para instrução da candidatura, os proprietários de edifícios em regime de arrendamento terão de entregar os seguintes documentos obrigatórios:

a. Fotocópia do Bilhete de Identidade do proprietário;
b. Fotocópia do número de contribuinte do proprietário;
c. Fotocópia dos últimos recibos de renda;
d. Cópia da declaração do IRS/IRC ou documento equiparado, referente ao ano anterior;
e. Caderneta predial urbana e certidão de teor do registo predial;
f. Declaração de compromisso de início de obras a realizar no prazo máximo de 90 dias e de compromisso de cumprimento de prazo de execução;
g. Discriminação dos trabalhos a efetuar, sua duração e respetivos orçamentos discriminados.
h. Para as obras sujeitas a licenciamento nos termos do D.L. 555/99 será necessária a entrega do comprovativo do licenciamento ou de que o mesmo se encontra em curso.

Para instrução da candidatura os proprietários de edifícios unifamiliares ou em regime de propriedade horizontal terão de entregar os seguintes documentos obrigatórios:

a. Fotocópia do Bilhete de Identidade do proprietário;
b. Fotocópia do número de contribuinte do proprietário;
c. Cópia da declaração do IRS/IRC ou documento equiparado, referente ao ano anterior;
d. Caderneta predial urbana e certidão de teor do registo predial;
e. Declaração de compromisso de início de obras a realizar no prazo máximo de 90 dias e de compromisso de cumprimento de prazo de execução;
f. Discriminação dos trabalhos a efetuar, sua duração e respetivos orçamentos discriminados.
g. Fotocópia autenticada do Título Constitutivo da Propriedade Horizontal, se for o caso;
h. Certidão da Ata de deliberação da Assembleia de Condóminos que tenha determinado a realização de obras a realizar, se for o caso;

i. Para as obras sujeitas a licenciamento nos termos do D.L. 555/99 será necessária a entrega do comprovativo do licenciamento ou de que o mesmo se encontra em curso.

- Este acompanhamento prevê, também, o preenchimento de uma ficha técnica antes da intervenção e verificação no final da intervenção.

- Será elaborada uma ficha de cálculo para ordenação das candidaturas aos Fundos de Regeneração Urbana.

Definição de critérios para atribuição da percentagem de ponderação:

TABELA 1

Critérios	Percentagem de Ponderação%
1. Rendimento Agregado Familiar	30%
2. Valor da Intervenção	25%
3. Área da Fachada confinante com a via pública	20%
4. Valor Arquitetónico do Imóvel	15%
5. Área da Construção	10%

Nota: Critério de desempate – Rendimento mais baixo

1. Rendimento do agregado familiar/condomínio, mediante apresentação da declaração anual do IRS/ou equiparado, tratando-se de não residente em território português.

Rendimento Agregado Familiar/condomínio	Pontuação
<15 000€	20
15 000€ - 30 000€	15
30 000€ - 45 000€	10
>45 000€	5

Sendo a candidatura apresentada à ARU[8] por um condomínio a pontuação resulta da média ponderada da permilagem das frações que o compõem.

Não sendo entregue a declaração anual de rendimentos (ou documento equiparado, tratando-se de não residente em território português) **a candidatura será excluída.**

2. Rendimento da pessoa coletiva, mediante apresentação da declaração anual do IRC ou equiparado, tratando-se de não residente em território português.

Rendimento da pessoa coletiva	Pontuação
< 45 000€	20
45 000 – 70 000€	15
70 000 – 90 000€	10
>90 000€	5

Sendo a candidatura apresentada à ARU por um condomínio a pontuação resulta da média ponderada da permilagem das frações que o compõem.

Não sendo entregue a declaração anual de rendimentos (ou documento equiparado, tratando-se de não residente em território português) **a candidatura será excluída.**

SE O MESMO IMÓVEL FOR PROPRIEDADE DE PESSOAS INDIVIDUAIS E COLETIVAS APLICA-SE A TABELA EM FUNÇÃO DO MAIOR NÚMERO DE PROPRIETÁRIOS.

3. Valor da Intervenção

Valor da Intervenção	Pontuação
>45 000€	20
30 000€ - 45 000€	15
10 000€ - 30 000€	10
<10 000€	5

4. Área da Fachada confinante com a via pública

Área da Fachada confinante com a via pública	Pontuação
> 80 m2	20
40 m2 a 80m2	15
20 m2 a 40 m2	10
<20 m2	5

5. Valor arquitetónico do imóvel

Valor Arquitetónico do Imóvel	Pontuação
Imóvel de Qualidade (1	20%
Imóvel de Acompanhamento (2	15%
Imóvel Dissonante (3	10%
Imóvel sem Interesse (4	5%

6. Área de construção

Área da Construção	Pontuação
>160 m2	20
120 m2 a 160 m2	15
60 m2 a 120 m2	10
<60 m2	5

TABELA 2

Critérios	Percentagem de Ponderação
1. Casas para arrendar	50%
2. Rendimento Agregado Familiar / condomínio/ pessoa coletiva	15%
3. Valor da Intervenção	10%
4. Área da Fachada confinante com a via pública (Impacto)	10%
5. Valor Arquitetónico do Imóvel	10%
6. Área da Construção	5%

Nota: esta tabela apenas é aplicável quando o prédio urbano se destinar a arrendamento

1. **Casa para arrendar, devidamente comprovado, mediante declaração, sob compromisso de honra, a apresentar pelo proprietário, com uma validade de 2 anos.**

Casa para arrendar	Pontuação
Tipo T4 ou superior	20%
Tipo T3	15%
Tipo T2	10%
Tipo T1 ou inferior	5%

2. **Rendimento do agregado familiar/condomínio, mediante apresentação da declaração anual do IRS ou equiparado, tratando-se de não residente em território português.**

Rendimento Agregado Familiar/condomínio	Pontuação
<15 000€	20%
15 000€ - 30 000€	15%
30 000€ - 45 000€	10%
>45 000€	5%

OU

Rendimento da pessoa coletiva mediante apresentação da declaração anual do IRC ou equiparado, tratando-se de não residente em território português.

Rendimento da pessoa coletiva	Pontuação
< 45 000€	20%
45 000 – 70 000€	15%
70 000 – 90 000€	10%
>90 000€	5%

Sendo a candidatura apresentada à ARU por um condomínio a pontuação resulta da média ponderada da permilagem das frações que o compõem.

Não sendo entregue a declaração anual de rendimentos (ou documento equiparado, tratando-se de não residente em território português) **a candidatura será excluída.**

Se o mesmo imóvel for propriedade de pessoas individuais e coletivas aplica-se a tabela em função do maior número de proprietários

3. **Valor da Intervenção**

Valor da Intervenção	Pontuação
>45 000€	20%
30 000€ - 45 000€	15%
10 000€ - 30 000€	10%
<10 000€	5%

4. **Área da Fachada confinante com a via pública**

Área da Fachada confinante com a via pública	Pontuação
> 80 m2	20%
40 m2 a 80m2	15%
20 m2 a 40 m2	10%
<20 m2	5%

5. **Valor arquitetónico do imóvel**

Valor Arquitetónico do Imóvel	Pontuação
Imóvel de Qualidade (1	20%
Imóvel de Acompanhamento (2	15%
Imóvel Dissonante (3	10%
Imóvel sem Interesse (4	5%

Imóvel de Qualidade - Imóvel de manifesta qualidade arquitetónica, não só pelas características dos materiais construtivos e materiais empregues, como também pela sua integração no conjunto edificado envolvente.

Imóvel de Acompanhamento - Imóvel de conceção pouco erudita, mas que devido ao emprego de técnicas e materiais tradicionais de construção e pela forma como integra no conjunto edificado envolvente, contribui de forma significativa para a harmonia da imagem do núcleo urbano.

Imóvel Dissonante - Imóvel que devido a sucessivas alterações morfo-tipológicas e construtivas, perdeu a sua coerência arquitetónica, não se integrando no conjunto edificado envolvente.

Imóvel sem Interesse - Imóvel sem qualidade arquitetónica, má integração urbana e falta de capacidade de adaptação a qualquer função útil, podendo inclusive ser demolido.

6. Área de construção

Área da Construção	Pontuação
>160 m2	20%
120 m2 a 160 m2	15%
60 m2 a 120 m2	10%
<60 m2	5%

A Câmara disponibiliza a verba no início do ano em curso para atribuir às candidaturas apresentadas, até ao final do primeiro semestre. Serão selecionados um número de imóveis por ano de acordo com os critérios/ponderação estabelecidos e que serão ordenados por ordem decrescente de pontuação.

O Fundo será atribuído num montante máximo de 5.000,00€ por casa, nunca superando 50% do valor global da intervenção.

Em caso de agregados familiares beneficiários do cartão social municipal, o apoio poderá ser superior a 50%, não superando nunca os 5.000,00€ por imóvel.

Isenção parcial da taxa de Imposto Municipal sobre Imóveis candidatos aos Fundos

- **<u>Critérios de reabilitação urbana</u>**

São abrangidas pelo presente regime de incentivos de natureza fiscal e financeira as ações de reabilitação que tenham por objeto prédios urbanos inseridos na ARU, e que cumpram os requisitos constantes do mesmo Regulamento, atentos às normas legais dispostas nos regulamentos municipais e planos de ordenamento municipais vigentes.

As **ações de reabilitação** sujeitas ou isentas de licenciamento nos termos do RJUE (Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, publicado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação em vigor), devem cumprir, pelo menos, um dos critérios.

Critérios de Reabilitação Urbana:

- Conservação/reparação das caixilharias, com a substituição de elementos degradados e/ou reposição dos elementos originais;
- Conservação/reparação das coberturas, incluindo a estrutura, com a substituição de elementos degradados e/ou reposição dos elementos originais;
- Conservação/reparação das alvenarias, com a substituição de elementos degradados e/ou reposição dos elementos originais e respetiva pintura caso o imóvel o exija.

- **Aplicação da isenção parcial da taxa do IMI**

Mediante o cumprimento do número de Critérios de Reabilitação Urbana:

- Quando cumprem um dos critérios - 25% no ano seguinte;
- Quando cumprem dois critérios em simultâneo - 25% durante 5 anos;
- Obras de intervenção global, cumprindo todos os critérios - 50% durante 5 anos.

Irão ser elaborados relatórios técnicos, no início e final da obra, pelos serviços técnicos da Câmara Municipal do Fundão com competências delegadas para o efeito (Divisão de Ordenamento, Planeamento e Qualidade de Vida), que irá identificar o cumprimento dos regulamentos urbanísticos vigentes.