Deloitte.

ASSOCIAÇÃO PORTUGUESA
DE PROMOTORES E INVESTIDORES IMOBILIÁRIOS

Reabilitação Urbana
Benefícios Fiscais

janeiro 2016

Introdução

Na última década, tem vindo a verificar-se uma degradação progressiva das zonas mais antigas das principais cidades portuguesas, impulsionada, em grande parte, por um número excessivo de construções de raiz e pelo consequente abandono e desgaste dos edifícios mais antigos.

Por forma a inverter a referida tendência, tem vindo a ser conferida elevada prioridade à reabilitação urbana, tendo, neste domínio, sido já implementadas medidas que procuram, de forma articulada, fomentar a reabilitação urbana, designadamente por meio de incentivos ao nível fiscal e financeiro.

Neste contexto, desde a Lei do Orçamento do Estado para 2008 (Lei n.º 67-A/2007, de 31/12) que tanto os promotores imobiliários, como os investidores, têm ao seu dispor um leque vasto de benefícios fiscais, atualmente com assento nos artigos 45.º e 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) e na Lista I anexa ao Código do IVA.

Assim, pretende-se com o presente guia proceder à sistematização dos benefícios fiscais à reabilitação urbana presentemente em vigor.

Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

Isenção de IMI para prédios objeto de reabilitação

Os prédios objeto de reabilitação urbanística estão isentos de IMI, por um período de 3 anos, a contar da emissão da respetiva licença de construção.

O que se entende por reabilitação urbanística?

Trata-se do processo de transformação do solo urbanizado, compreendendo a execução de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, tal como definidas no regime jurídico da urbanização e da edificação, com o objetivo de melhorar as condições de uso, conservando o seu caráter fundamental, desde que, em qualquer caso, seja atribuída a esse prédio, quando exigível, uma classificação energética igual ou superior a A ou quando, na sequência dessa reabilitação, lhe seja atribuída classe energética superior à anteriormente certificada, em pelo menos dois níveis.

Como se processa a atribuição da isenção?

O benefício opera por meio de reembolso do valor pago pelo contribuinte a título de IMI, a cargo do serviço de finanças competente, até 15 dias após comunicação por parte da câmara municipal da área da situação do prédio da efetiva conclusão das obras de reabilitação, e emissão da competente certificação urbanística e certidão energética.

Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

Isenção de IMI para prédios reabilitados

Os prédios que tenham sido objeto de ação de reabilitação, iniciada após 1 de janeiro de 2008 e que se encontre concluída até 31 de dezembro de 2020, ficam isentos de IMI por um período de 5 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da ação de reabilitação, podendo a isenção ser renovada por um período adicional de 5 anos, desde que localizados em "área de reabilitação urbana" ou constituam prédios urbanos arrendados passíveis de atualização faseada de rendas nos termos do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU).

O que se entende por ação de reabilitação?

A intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção, devidamente certificada pela entidade competente.

O que se entende por "área de reabilitação urbana"?

A área territorialmente delimitada pela assembleia municipal da área de situação do prédio, sob proposta da câmara municipal.

Como se processa a atribuição da isenção?

O benefício opera à cabeça, ou seja, dispensa o contribuinte de proceder ao pagamento do IMI, contando que o estado dos imóveis antes e depois da realização das obras de reabilitação tenha sido certificado pela câmara municipal e essa mesma certificação tenha sido enviada à Autoridade Tributária e Aduaneira (AT).

A AT entende que as referidas duas isenções de IMI não são cumuláveis em relação ao mesmo prédio, mesmo que após a conclusão da obra de reabilitação o prédio venha a ser objeto de transmissão (cfr. Ofício Circulado n.º 40 109, de 21.07.2015). Este entendimento não foi ainda discutido junto de nenhum Tribunal ou Centro de Arbitragem, pelo que é incerta a sua legalidade.

Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)

Isenção de IMT em aquisições de prédios urbanos destinados à reabilitação urbana

Estão isentas de IMT as aquisições onerosas de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística, desde que se iniciem as obras de reabilitação no prazo de 3 anos a contar da data de aquisição.

Como se processa a atribuição da isenção?

O benefício opera por meio de reembolso do valor pago pelo contribuinte a título de IMT, a cargo do serviço de finanças competente, até 15 dias após comunicação por parte da câmara municipal da área da situação do prédio da efetiva conclusão das obras de reabilitação, e emissão da competente certificação urbanística e certidão energética.

Isenção de IMT na primeira aquisição de prédio reabilitado

Está isenta de IMT a primeira aquisição onerosa de prédio objeto de ação de reabilitação, localizado na área de reabilitação urbana, desde que o prédio ou a fração seja destinada exclusivamente a habitação própria e permanente do adquirente e a ação de reabilitação tenha sido iniciada após 1 de janeiro de 2008 e concluída até 31 de dezembro de 2020.

Como se processa a atribuição da isenção?

O benefício opera à cabeça, ou seja, dispensa o contribuinte de proceder ao pagamento do IMT, contando que o estado dos imóveis antes e depois da realização das obras de reabilitação tenha sido certificado pela câmara municipal e essa mesma certificação tenha sido enviada à AT.

Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA)

IVA de 6% nas empreitadas de reabilitação urbana

Beneficiam da taxa reduzida de IVA de 6% as empreitadas de reabilitação urbana, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional, bem como as empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas diretamente pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) e 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.

Como se processa o reconhecimento da taxa reduzida?

Não se exige qualquer procedimento específico, bastando que a empreitada seja passível de ser qualificada como uma obra de reabilitação urbana e a mesma seja realizada numa área de reabilitação urbana ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS) e Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC)

Dedução à coleta de encargos suportados com a ação de reabilitação

São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, com o limite de €500, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis, tanto de imóveis situados em área de reabilitação urbana, como de imóveis arrendados passíveis de atualização faseada de rendas de acordo com o Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), que tenham sido objeto de ação de reabilitação.

Mais-valias na alienação de imóveis reabilitados são tributadas a 5%

São tributadas em IRS, à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, as mais-valias decorrentes da alienação de imóveis situados nas áreas de reabilitação urbana, objeto de ação de reabilitação nos termos das respetivas estratégias de reabilitação, entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2020.

Rendas de imóveis reabilitados são tributadas a 5%

São tributados à taxa de 5% os rendimentos prediais decorrentes de arrendamento de imóveis situados nas áreas de reabilitação urbana e objeto de ação de reabilitação, entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2020, nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou passíveis de atualização faseada de rendas de acordo com o NRAU.

Não tributação dos rendimentos obtidos pelos Organismos de Investimento Coletivo (OIC)

Os rendimentos resultantes da alienação ou arrendamento de prédios objeto de ação de reabilitação urbana não são tributados em sede de IRC.

Tributação dos rendimentos dos participantes dos FIIRU

Tributação dos rendimentos dos participantes dos FIIRU			
Rendimentos distribuídos e resultantes de resgate	Pessoas Singulares Residentes[1]	Pessoas Coletivas Residentes	Não Residentes
	Retenção na fonte à taxa liberatória de 10%	Aplicação da taxa geral de IRC, com retenção na fonte por conta de 10%	Isentos[2]
Mais-valias	Aplicação da taxa autónoma de 10% sobre o saldo positivo entre as mais e menos-valias imobiliárias	Aplicação da taxa geral de IRC	Isentos[2]

O que são os FIIRU?

Os FIIRU são Fundos de Investimento cujo ativo é constituído em, pelo menos, 75% de bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas em áreas de reabilitação urbana, desde que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013.

[1] Aplicável aos sujeitos passivos de IRS que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola.

[2] São excluídas da isenção as entidades que sejam residentes em país, território ou região sujeito a regime fiscal mais favorável constante de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças, e as entidades não residentes detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25% por entidades residentes. Casos em que se procederá à tributação à taxa de 10% (retenção na fonte com caráter definitivo, no caso de rendimentos distribuídos ou obtidos no resgate).

Contatos

Cláudia Bernardo
Tax Partner
Financial Services
+35121042751
cbernardo@deloitte.pt

Ricardo Almeida
Tax Associate Partner
Financial Services
+351210427575
rialmeida@deloitte.pt

Ricardo Reis
Tax Partner
Real Estate
+351210427564
rreis@deloitte.pt

Nuno Pinto
Tax Associate Partner
Real Estate
+351210427581
npinto@deloitte.pt

António Beja Neves
Tax Partner
IVA
+351210427595
antneves@deloitte.pt

Para informações adicionais, consulte www.deloitte.com/pt/about

"Deloitte" refere-se a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, uma sociedade privada de responsabilidade limitada do Reino Unido (DTTL), ou a uma ou mais entidades da sua rede de firmas membro e suas entidades relacionadas. A DTTL e cada uma das firmas membro da sua rede são entidades legais separadas e independentes. A DTTL (também referida como "Deloitte Global") não presta serviços a clientes.

Para aceder à descrição detalhada da estrutura legal da DTTL e suas firmas membro consulte www.deloitte.com/pt/about

A Deloitte presta serviços de auditoria, consultoria fiscal, consultoria de negócios e de gestão e corporate finance a clientes nos mais diversos setores de atividade. Com uma rede globalmente ligada de firmas membro em mais de 150 países e territórios, a Deloitte combina competências de elevado nível com oferta de serviços qualificados conferindo aos clientes o conhecimento que lhes permite abordar os desafios mais complexos dos seus negócios. Os mais de 200.000 profissionais da Deloitte empenham-se continuamente para serem o padrão de excelência.

Esta comunicação apenas contém informação de carácter geral, pelo que não constitui aconselhamento ou prestação de serviços profissionais pela Deloitte Touche Tohmatsu Limited, pelas suas firmas membro ou pelas suas entidades relacionadas (a "Rede Deloitte"). Nenhuma entidade da Rede Deloitte é responsável por quaisquer danos ou perdas sofridos pelos resultados que advenham da tomada de decisões baseada nesta comunicação.

Na elaboração do presente Guia, tomámos em consideração a lei, as interpretações administrativas e jurisprudenciais que sobre aquela existem à presente data e as normas circulares da Autoridade tributária e Aduaneira, as quais são passíveis de alterações.

O nosso entendimento deve ser reavaliado caso ocorram alterações à respetiva lei, incluindo alterações de natureza interpretativa, e suas interpretações. Não somos obrigados a atualizar este Guia quando se produzam alterações posteriores à sua data de emissão.

O entendimento aqui expresso não obriga as autoridades fiscais ou judiciárias e não garante que essas entidades não possam adotar posições contrárias.

© 2016. Para informações, contacte Deloitte & Associados, SROC S.A.