

BENEFÍCIOS FISCAIS PARA ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA

Âmbito Temporal	01-01-2008 a 31-12-2020
Âmbito da Aplicação	Edifícios em Áreas de Reabilitação Urbana e/ou edifícios com Lic.Const. emitida até 1 de janeiro de 1977 (n.º 1 do art.º 2 do Dec.Lei n.º 95/2019)
Ação de Reabilitação	Intervenção que resulte numa súbida de 2 níveis de conservação

IMI	Isenção de 3 anos após reabilitação + 5 anos
IMT	Isenção na 1ª transmissão (venda) após reabilitação
IVA	Taxa de 6% em empreitadas de reabilitação (materiais e mão-de-obra)
IRS	Dedução à coleta de 30% dos encargos, até ao limite de 500€
IRS	Mais-valias à taxa de 5% aquando da venda
	Rendimentos prediais à taxa de 5% decorrente de arrendamento
Fundo Investimento	Isenção de IRC dos rendimentos obtidos
	Taxa de 10% IRC/IRS das unidades de participação

ÂMBITO DA APLICAÇÃO

IMI

Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de imposto municipal sobre imóveis por um **período de três anos**, a contar do ano inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um **período adicional de cinco anos**, no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou habitação própria e permanente. (ponto 2, art.º 45 EBF)

IMT

São isentas do IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria ou permanente, **na primeira transmissão** onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na “área de reabilitação urbana”. (ponto 2, art.º 45 EBF)

IVA

Bens e serviços sujeitos a **taxa reduzida**:

® **Empreitadas de reabilitação urbana**, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos 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 no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional. (ponto 2.23, lista I, CIVA)

® As empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam **contratadas diretamente pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU)**, bem como as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifício ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU. (ponto 2.24, lista I CIVA)

IRS

® São **dedutíveis à coleta**, em sede de IRS, até ao **limite de 500€, 30%, dos encargos** suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de:

- a) Imóveis, localizados em “áreas de reabilitação urbana” e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;
- b) Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que sejam objeto de ações de reabilitação. (ponto 4, art.º 71 EBF)

® As **mais-valias** auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à **taxa autónoma de 5%**, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alinação de imóveis situados em “**área de reabilitação urbana**”, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação. (ponto 5, art.º 71 EBF)

® **Os rendimentos prediais** auferidos por sujeitos passivos de IRS residente em território português são tributados à **taxa de 5%**, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de:

- a) Imóveis situados em “**área de reabilitação urbana**”, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;
- b) 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. (ponto 7, art.º 71 EBF)

FUNDOS DE INVESTIMENTO – IRC e IRS

® Ficam **isentos de IRC** os rendimentos de qualquer natureza obtidos por **fundos de investimento** imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que se constituam entre **1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013** e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana. (ponto 1, art.º 71 EBF)

® Os **rendimentos** respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no número anterior, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares quer seja por distribuição ou benefícios fiscais 2014 mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na **fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10%**, exceto quando os titulares dos rendimentos sejam entidades isentas quanto aos rendimentos de capitais ou entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ao qual os rendimentos sejam imputáveis, excluindo:

- a) As entidades que sejam residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças;
- b) As entidades não residentes detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25% por entidades residentes. (ponto 2, art.º 71 EBF)

® O **saldo positivo** entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alinação de unidades de participação nos **fundos de investimento** referidos no n.º 1 é tributado à **taxa de 10%** quando os titulares sejam sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do Âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento. (ponto 2, art.º 71 EBF)