



4.7. Quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação urbana

4.7.1. Quadro de apoios e incentivos

Os incentivos previstos para a ORU⁽²⁾ visam sobretudo atuar em três vertentes: fiscal, financeira e regulamentar.

4.7.2. Quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação urbana no âmbito da ARU⁽³⁾

4.7.2.1. Procedimento/metodologia e Critérios de Reabilitação Urbana

- 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 operações urbanísticas. **(Anexo IV e/ou Anexo V)**

- Se os critérios de Reabilitação Urbana, constantes no Regulamento das Aldeias do Xisto, forem cumpridos na execução da obra, a entidade gestora remete para o serviço local das finanças uma declaração de como o imóvel integra o perímetro definido como ARU⁽³⁾, para respetiva atribuição dos benefícios fiscais.

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 da execução do regulamento. **(Anexo VI e Anexo VII)**

4.7.2.2. Incentivos de natureza fiscal

Os incentivos fiscais são aplicáveis aos imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de Janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de Dezembro de 2020.

- **IRC - Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas Isentos de IRC:**

Rendimentos obtidos por fundos de investimento imobiliário, desde que cumulativamente:

- Sejam constituídos entre 1 de Janeiro de 2008 e 31 de Dezembro de 2013;
- Pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação.

⁽²⁾ Operação de Reabilitação Urbana

⁽³⁾ Área de Reabilitação Urbana



- **IRS - Imposto sobre Rendimento de Pessoas Singulares**

1. Dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de 500,00 €, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de:

- Imóveis recuperados nos termos das respetiva estratégia 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, que sejam objeto de ações de reabilitação;

Os encargos devem ser devidamente comprovados e dependem de certificação prévia por parte do órgão de gestão da área de reabilitação ou da comissão arbitral municipal, consoante os casos.

2. Mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português tributadas à taxa autónoma de 5%:

- Quando decorram da alienação de imóveis recuperados nos termos da respetiva estratégia de reabilitação.

3. Rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português tributadas à taxa de 5%, quando sejam decorrentes do arrendamento de:

- Imóveis recuperados nos termos da respetiva estratégia de reabilitação;

- 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.

4. Dedução de 50% dos rendimentos relativos a dividendos:

Os titulares de rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento, quando englobem os rendimentos que lhes sejam distribuídos, têm direito a deduzir 50 % dos rendimentos relativos a dividendos, nos termos e condições previstos no artigo 40.º-A do Código do IRS.

- **IRC + IRS**

1. Retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10%:

Rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento imobiliário, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, 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 sujeitos a um regime fiscal claramente mais favorável;
- b) As entidades não residentes detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25 % por entidades residentes.

2. Tributação à taxa de 10% do saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias que resultam da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento imobiliário desde que:

- Os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no artigo 27.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, ou;
- 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.

3. Dispensa de retenção na fonte:

- Só se verifica quando os beneficiários dos rendimentos fizerem prova, perante a entidade pagadora, da isenção de que aproveitam ou da qualidade de não residente em território não português, até à data em que deve ser realizada a retenção na fonte;
- Em caso de omissão de prova, o substituto tributário ficará obrigado a entregar a totalidade do imposto que deveria ser deduzido nos termos da lei, aplicando-se as normas gerais previstas nos códigos atinentes à responsabilidade pelo eventual imposto em falta.

• **IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis:**

1. Majoração de IMI sobre imóveis degradados, devolutos e em ruína

Fundamento de Legal	Normativo CIMI	Majoração/Minoração
Prédios urbanos degradados (todas as freguesias do concelho)	Artigo 112º, n.º 8	Majoração de 30%
Prédios urbanos degradados entretanto recuperados (todas as freguesias do concelho)	Artigo 112º, n.º 6	Minoração de 30%
Prédios urbanos/Frações devolutas há mais de um ano (todas as freguesias do concelho)	Artigo 112º, n.º 3	Majoração ao triplo
Prédios urbanos em ruína (todas as freguesias do concelho)	Artigo 112º, n.º 3	Majoração ao triplo



As taxas do IMI aprovadas foram as seguintes:

0,7% - prédios urbanos não avaliados no âmbito do CIMI;

0,4% - prédios urbanos avaliados no âmbito do CIMI.

(Teor das deliberações tomadas pela Câmara Municipal e Assembleia Municipal em reunião de 01/11/2013 e sessão de 14/11/2013).

2. Isenção de IMI sobre imóveis classificados

- Estão isentos de IMI os prédios classificados por Monumentos Nacionais e os prédios individualmente classificados como de interesse público ou de interesse municipal, nos termos da legislação aplicável.

• **IMT – Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis**

Isentas do IMT:

1. As aquisições de prédios classificados como de Interesse Nacional, de Interesse Público ou de Interesse Municipal.

2. Aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado.

3. Prédios urbanos arrendados passíveis de atualização faseada das rendas.

Nota: A isenção está dependente da deliberação da assembleia municipal, que define o seu âmbito e alcance (n.º 2 do artigo 12.º da Lei das Finanças Locais).

• **IVA – Imposto de Valor Acrescentado**

IVA a taxa reduzida:

- Aplica-se a taxa de 6% de IVA às empreitadas de reabilitação urbana.

4.7.2.3. Incentivos de natureza financeira

• **Comparticipações**

Comparticipação ao arrendamento destinado a jovens através do programa “Porta 65”, ou outros equivalentes.



- **Protocolos com entidades bancárias**

CGD - "Reabilitação Urbana – Incentivos a reabilitar".

- **Programas Comunitários de apoio**

JESSICA (<http://www.fundojessicaportugal.org>).

- **Outros:**

Outros incentivos de financiamento de âmbito nacional, existentes ou a criar.

4.7.2.4. Incentivos de natureza legal e procedimental

Possibilidade de imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas.

4.7.3. Quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação urbana criados pelo município

Critérios de reabilitação urbana

São abrangidas pelo presente regime de incentivos de natureza fiscal e financeira a ORU⁽²⁾ que tenha por objeto prédios urbanos localizados dentro do perímetro definido como ARU⁽³⁾, e regulamentados de acordo com o Regulamento Municipal das Aldeias do Xisto.

As ORU⁽²⁾ sujeitas ou isentas de licenciamento, devem cumprir, pelo menos, um dos seguintes 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.

4.7.3.1. Incentivos de natureza fiscal

Os incentivos fiscais são aplicáveis aos imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de Janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de Dezembro de 2020.

- **Procedimento/metodologia**

- A submissão da candidatura aos apoios e incentivos previstos no âmbito da ARU⁽³⁾ 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 operações urbanísticas. (**Anexo IV e/ou Anexo V**)



- Se os critérios de Reabilitação Urbana previamente definidos forem cumpridos na execução da obra, a entidade gestora remete para o serviço local das finanças uma declaração de como o imóvel integra o perímetro definido como ARU⁽³⁾, para respetiva atribuição dos benefícios fiscais.

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 da execução da obra de acordo com os critérios de Reabilitação Urbana. (**Anexo VI e Anexo VII**)

- **IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis:**

1. **Isenção parcial da taxa de Imposto Municipal sobre Imóveis**

O município do Fundão delibera a aplicação da isenção parcial da taxa do IMI aos prédios urbanos sujeitos a intervenções (não sendo estas reduções acumuláveis), mediante os seguintes 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.

- **Regulamentos Municipais**

- **Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização**

Redução de 50% das taxas previstas no Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização do Concelho do Fundão, no caso de **operações de reabilitação urbana** ORU⁽²⁾ inseridas em área de reabilitação urbana, tal como definidas do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei nº 32/2012, de 14 de Agosto (Artigo 19º nº 3 do Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização do Concelho do Fundão).

- **Regulamento Municipal das Aldeias do Xisto**

Isenção pelo prazo de 2 anos das taxas por ocupação de via pública desde que seja respeitado o capítulo 2 referente ao espaço público.



4.7.3.2. Incentivos de natureza financeira

- Criação de um piquete municipal

SOS Património - Oficina Móvel

Criação de um piquete para obras de conservação/manutenção em todos os edifícios que sejam objeto de intervenção parcial e que cumpram os critérios da ORU⁽²⁾, disponibilizando para esse fim a mão de obra necessária.

5. Condições de aplicação dos instrumentos de execução de reabilitação urbana

Aos apoios e incentivos previstos anteriormente, podem concorrer todos os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de prédios ou frações incluídos no perímetro definido, tendo em consideração as metodologias e critérios descritos no capítulo.

É de salientar que a divulgação das condições de aplicação destes instrumentos será feita com base na seguinte estratégia de sensibilização e informação definida para a ORU⁽²⁾:

- Apresentação pública do programa;
- Elaboração de folhetos e desdobráveis e disponibilização *online* da informação (sítio da câmara), com base nos seguintes elementos:
 - a. Mapa com perímetro da ARU⁽³⁾;
 - b. Enunciar os critérios definidos no capítulo anterior;
 - c. Indicar respetivos incentivos e benefícios fiscais;
 - d. Referenciar o Regulamento Municipal das Aldeias do Xisto, como documento regulador de intervenções deste perímetro.

OS anexos IV e V serão disponibilizados no B.U.M. (Balcão Único Municipal) e *online* após implementação da Área de Reabilitação Urbana.