

# ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA DA VILA DA PÓVOA DE LANHOSO: TERRITÓRIO, OPÇÕES ESTRATÉGICAS E BENEFÍCIOS FISCAIS

*DANIEL MIRANDA*

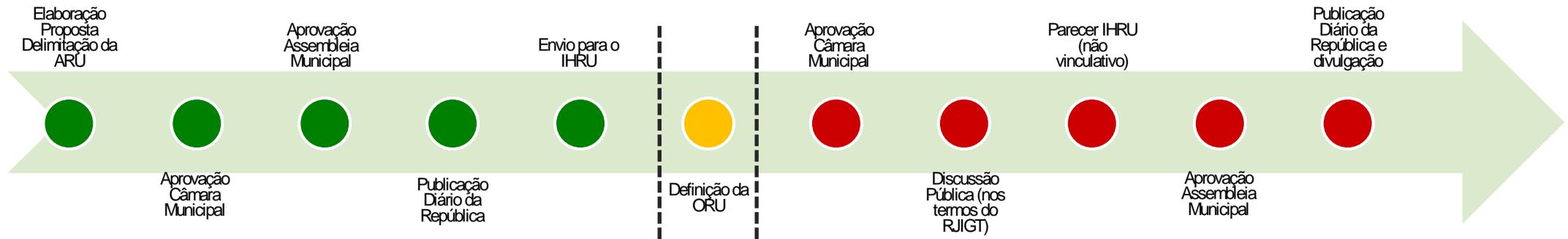
- 1. CONTEXTUALIZAÇÃO**
- 2. A ARU DA VILA DA PÓVOA DE LANHOSO**
- 3. OPÇÕES ESTRATÉGICAS EM MATÉRIA DE REABILITAÇÃO URBANA**
- 4. INCENTIVOS FISCAIS À REABILITAÇÃO URBANA: ENQUADRAMENTO, BENEFÍCIOS FISCAIS (EBF E CIVA), MÉTODO DE AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DOS EDIFÍCIOS E PROCEDIMENTOS NECESSÁRIOS**

# 1. CONTEXTUALIZAÇÃO

**Programa Estratégico de Reabilitação Urbana** elaborado de forma faseada e em linha com os pressupostos estabelecidos no **regime jurídico da reabilitação urbana** (Lei 32/2012):

- **1ª Fase** – Delimitação da ARU [*Aviso n.º 15064/2015, de 24 de dezembro*]
- **2ª Fase** – Definição da ORU [*sistemática, a ser aprovada através de instrumento próprio, o PERU*]

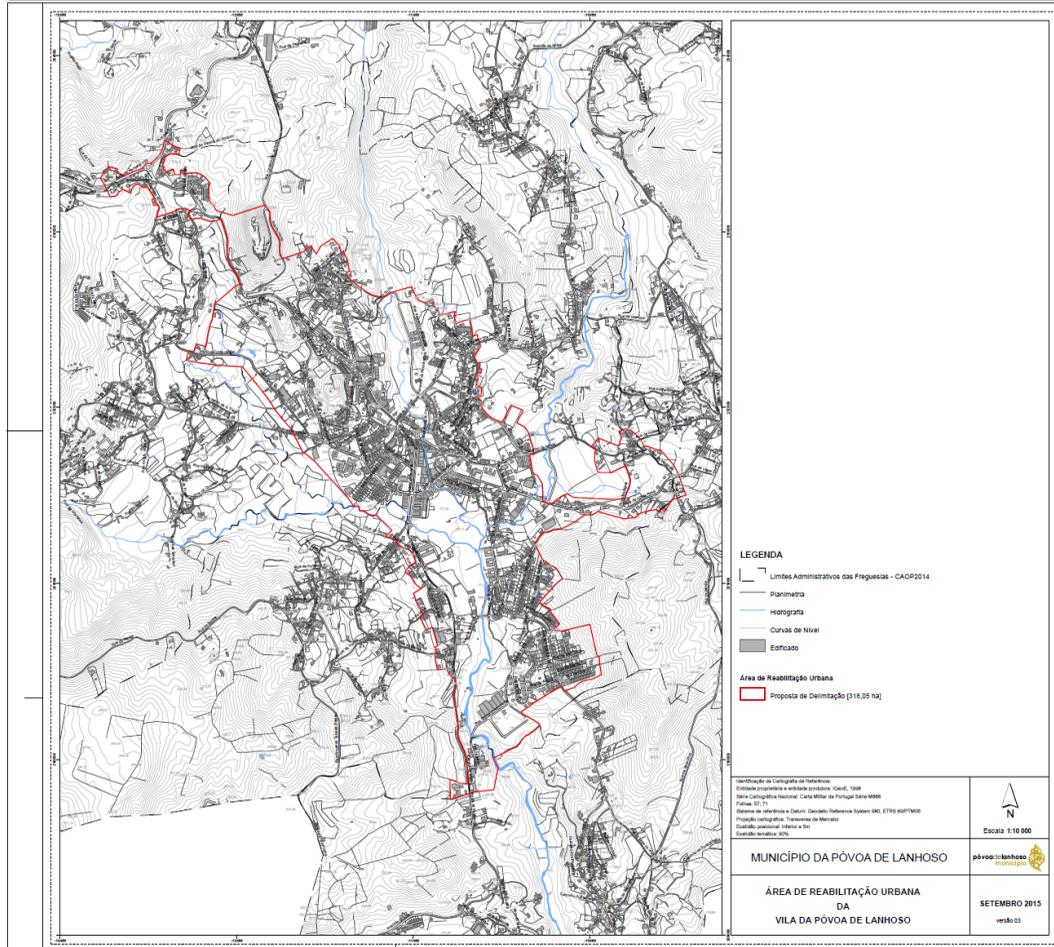
Em que fase do processo nos encontramos:



Principais motivações que estiveram na base do processo de elaboração do **PERU da Vila da Póvoa de Lanhoso**:

- **Reforçar a centralidade da sede do concelho**, contribuindo para um ganho de notoriedade e urbanidade da vila e para a consolidação, estruturação e colmatação das principais zonas de expansão
- **Resolução de problemas de desqualificação e degradação do espaço público** no centro consolidado da vila, assim como nas zonas de expansão urbana na sua envolvente
- Necessidade de **incentivar a recuperação de elementos patrimoniais relevantes e com potencial de transformação significativo** (públicos e privados)
- **Dinamização e criação de estímulos para a iniciativa privada** no âmbito da regeneração urbana (fixação de incentivos fiscais e administrativos associados a operações de reabilitação urbana consonantes com os objetivos estabelecidos, bem como eventual acesso a mecanismos de financiamento a entidades privadas/ proprietários)
- **Acesso do município a programas de financiamento no domínio da reabilitação urbana** (equipamentos, espaço público e infraestruturas urbanas, património edificado)

## **2. A ARU DA VILA DA PÓVOA DE LANHOSO**



Alguns números:

- 318 hectares
- **5.315 residentes** (24% do concelho)
- + 1,25% entre 2001 e 2011 (-3,9% no concelho)
- **1.523 edifícios** (16% do concelho)
- +15% entre 2001 e 2011
- Apenas 5% construídos antes de 1960 (cerca de 100). Entre 1960 e 2000 foram construídos 70% dos edifícios
- 29% carecem de algum tipo de obras de reabilitação (442 edifícios)
- **3.145 alojamentos** (27% do concelho)
- 8% de alojamentos vagos (cerca de 250)
- 26% de alojamentos arrendados

### **3. OPÇÕES ESTRATÉGICAS EM MATÉRIA DE REABILITAÇÃO URBANA**

Considerando as **existências e as dinâmicas** que caracterizam a situação atual da vila da Póvoa de Lanhoso, incluindo a sua **relação com as estratégias de desenvolvimento urbano assumidas pelo Município** no quadro de outros processos de planeamento e programação municipal e urbana já referidos, propõe-se a seguinte **VISÃO de médio prazo** para a estratégia de reabilitação urbana da vila:

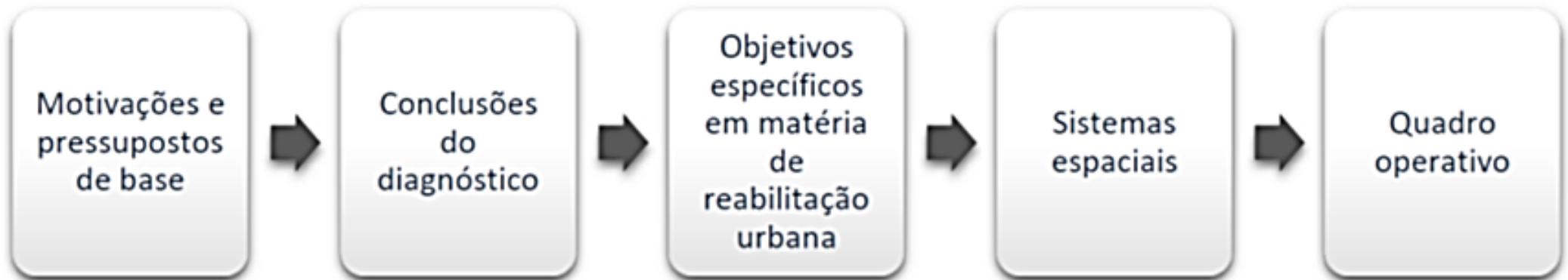
**PÓVOA DE LANHOSO, CENTRO URBANO QUALIFICADO, DENSO E DINÂMICO, RECONHECIDO À ESCALA SUB-REGIONAL PELA SUA ATRATIVIDADE PARA RESIDENTES, VISITANTES E ATIVIDADES ECONÓMICAS.**

Quadro dos **objetivos específicos** a prosseguir com a estratégia de reabilitação urbana da vila da Póvoa de Lanhoso:

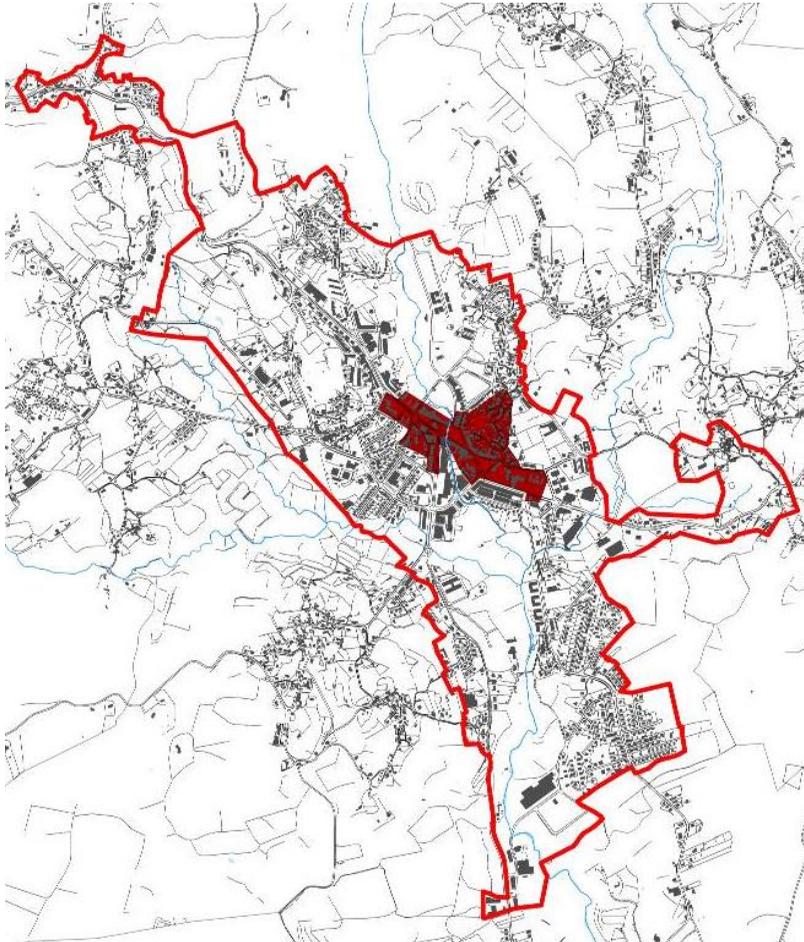
- **Promover a qualificação urbanística geral da Vila**, através da valorização, requalificação e renovação das suas estruturas construídas e de ações de planeamento urbanístico que garantam a contenção da expansão urbana, a densificação, a consolidação e a adoção de regras urbanísticas compatíveis com a fisiografia do território;
- **Qualificar e reforçar o sistema de espaços públicos da Vila do ponto de vista ambiental e paisagístico**, ampliando as áreas pedonais, verdes e de recreio, dotando-as de características que propiciem uma maior utilização por parte da população enquanto espaços de convívio e lazer, privilegiando a mobilidade pedonal e garantindo a acessibilidade universal, a sua interconetividade e a adoção de uma linguagem arquitetónica comum;
- **Promover práticas de reabilitação de edifícios que respeitem a génese arquitetónica e urbanística** da Vila e promovam a qualificação do ambiente urbano e dos seus valores patrimoniais;
- **Estimular dinâmicas de reabilitação do parque edificado de carácter privado**, com prioridade para as estruturas degradadas e abandonadas, tendo em vista a manutenção da multifuncionalidade dos edifícios, nomeadamente através da fixação e a atração de novos residentes para o centro da Vila;
- **Dinamizar o mercado da reabilitação de edifícios**, mobilizando os proprietários e os agentes locais através de mecanismos de divulgação de informação e de facilitação de procedimentos administrativos.

As ações e projetos específicos (de natureza pública e privada) que permitirão alcançar os objetivos apresentados deverão estar ancorados num quadro estratégico espacial, que resulte da leitura do território em análise.

ROTEIRO METODOLÓGICO:



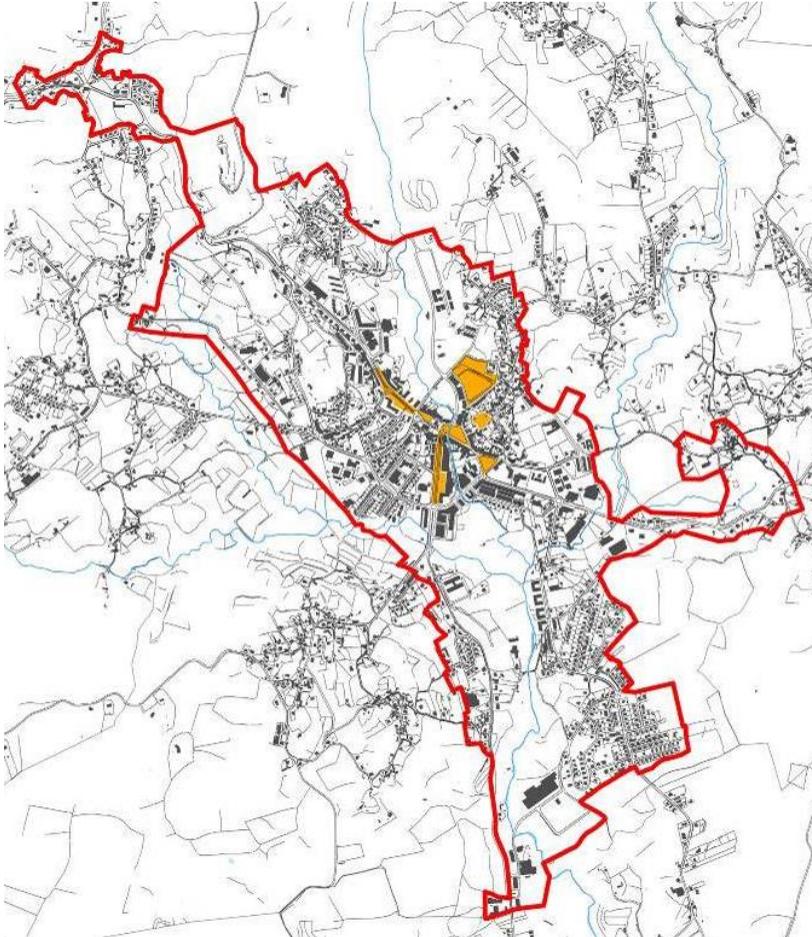
### 3 | Opções estratégicas em matéria de reabilitação urbana



#### A. NÚCLEO CENTRAL DE INTERESSE PATRIMONIAL

- área central da Vila onde estão presentes os edifícios com maior interesse patrimonial, associados à génese do aglomerado
- apostar na preservação do edificado e da malha urbana preexistente, admitindo apenas a colmatação de vazios através de edifícios que respeitem as volumetrias da envolvente e as características arquitetónicas presentes, evitando dissonâncias;
- garantir que a imagem urbanística do centro da Vila mantém o seu carácter histórico e que os seus ativos patrimoniais.

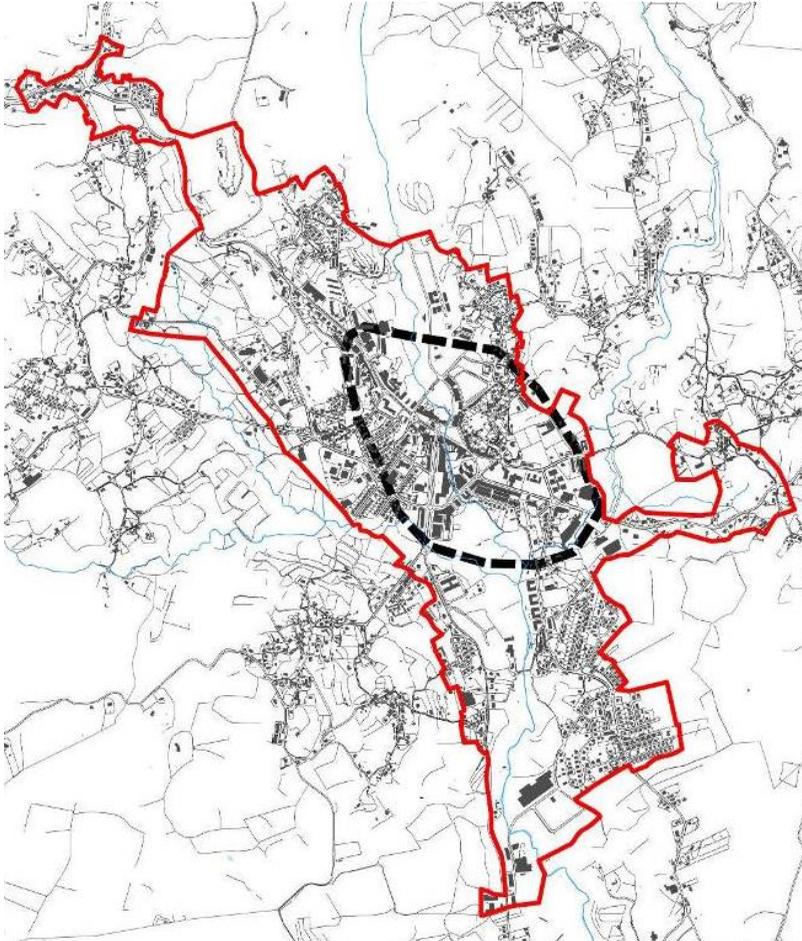
### 3 | Opções estratégicas em matéria de reabilitação urbana



#### B. SISTEMA DE ESPAÇOS PÚBLICOS

- conjunto de espaços públicos localizados no centro, que constituem uma mais-valia em termos da qualidade urbanística e da atratividade da Vila;
- assumir estes espaços como um sistema, garantindo inter-relações e complementaridades;
- necessidade de promover uma maior articulação entre estes espaços, nomeadamente ao nível da acessibilidade, continuidade física, sinalética, linguagem dos materiais e mobiliário urbano, idêntico nível de conforto e qualidade;
- garantir uma predominância dos espaços destinados ao peão, em detrimento dos espaços destinados ao automóvel.

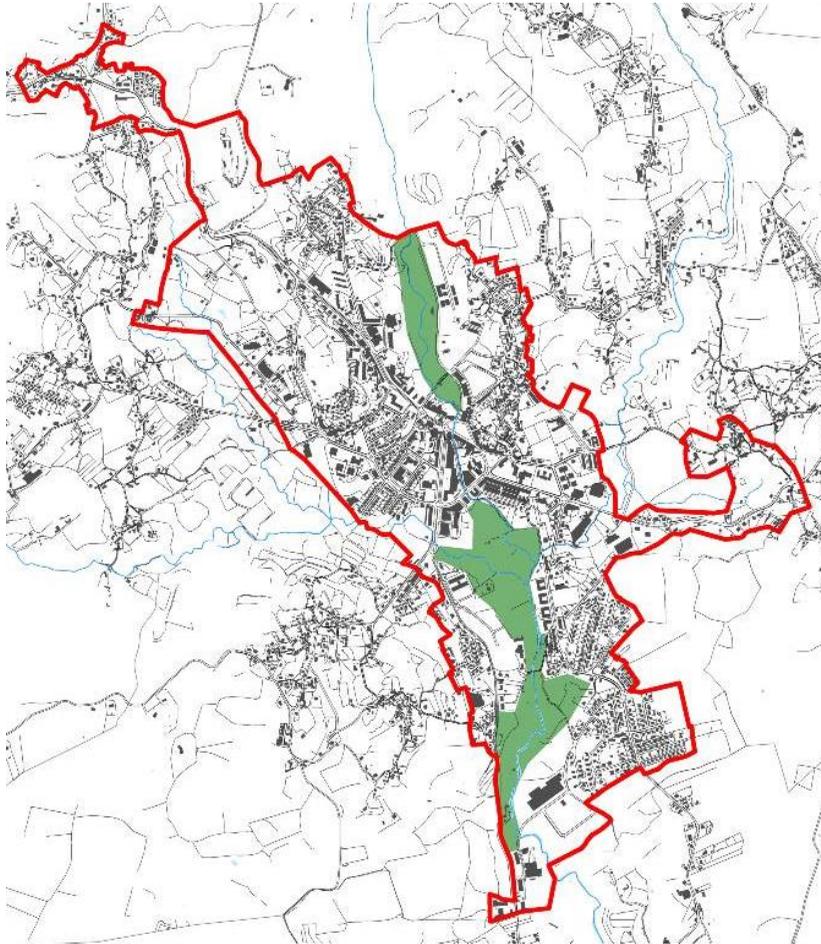
### 3 | Opções estratégicas em matéria de reabilitação urbana



#### C. CENTRO CÍVICO

- núcleo onde se concentram os espaços públicos principais, os valores patrimoniais, o comércio e serviços de rua e alguns dos equipamentos coletivos do concelho;
- garantir que este núcleo reforça a sua relevância no contexto municipal, através da atração de novas atividades compatíveis com a função habitacional;
- necessidade de promover ações de animação associada às atividades instaladas nos edifícios;
- programação de eventos culturais, instalação de esplanadas, garantir a fluidez do trânsito e a capacidade de estacionamento necessária;
- reduzir a dispersão de comércio/serviços e de equipamentos de utilização coletiva.

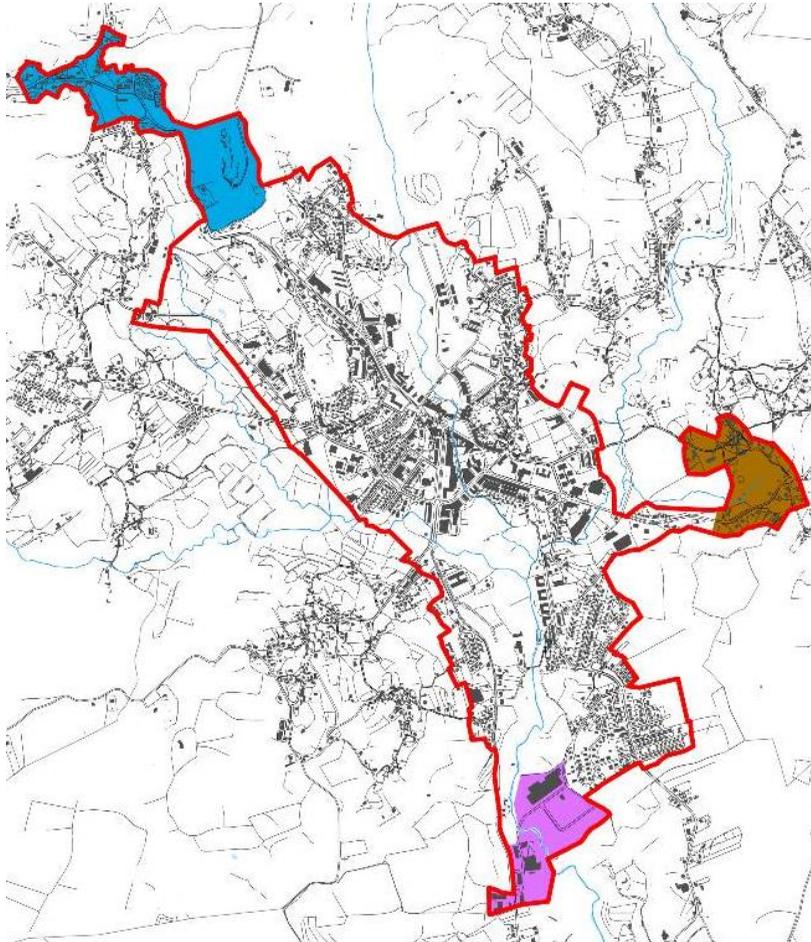
### 3 | Opções estratégicas em matéria de reabilitação urbana



#### D. CORREDOR ECOLÓGICO

- área prevista em instrumentos de planeamento a afetar a espaços verdes;
- oportunidades de qualificação e valorização urbana e ambiental;
- valorizar as características de uma área de expansão urbana atualmente em construção (Parque do Pontido);
- o prolongamento deste parque para sul poderá acompanhar a densificação de bolsas disponíveis para edificação existentes no interior do perímetro urbano, tornando-as mais atrativas;
- importante papel a desempenhar na relação urbano-rural, garantindo uma transição paisagística adequada entre o espaço urbano e a sua envolvente rural.

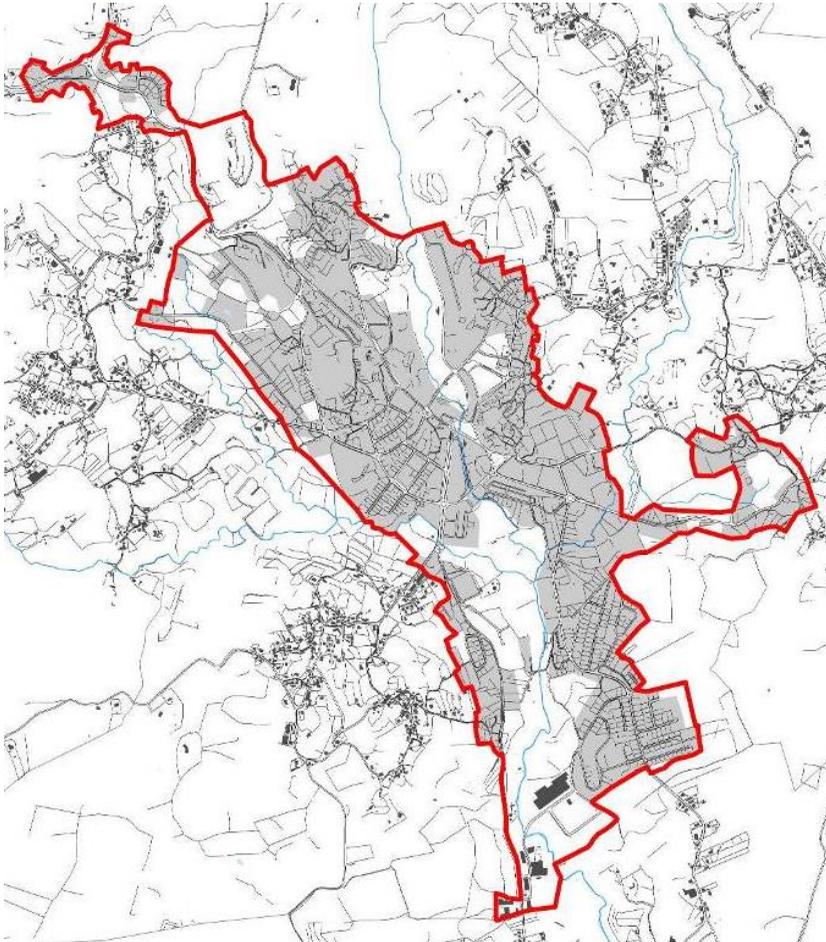
### 3 | Opções estratégicas em matéria de reabilitação urbana



#### E. NÚCLEOS PERIFÉRICOS

- espaços relativamente autónomos que, pelas suas características diferenciadas face ao núcleo urbano central da Vila, revelam necessidades de intervenção e vocações distintas;
- núcleo de Pinheiro evidencia-se como “porta de entrada” na Vila, devendo ser objeto de qualificação e promoção de fixação de comércio e serviços;
- núcleo da Aldeia revela uma vocação eminentemente turística, pela presença de espaços devolutos de dimensão suficiente para que neles sejam desenvolvidos projetos de alojamento turístico;
- zona empresarial do Mirão enquanto polo de fixação de novas unidades empresariais e de criação de emprego no interior da Vila, tirando partido do investimento efetuado em infraestruturas.

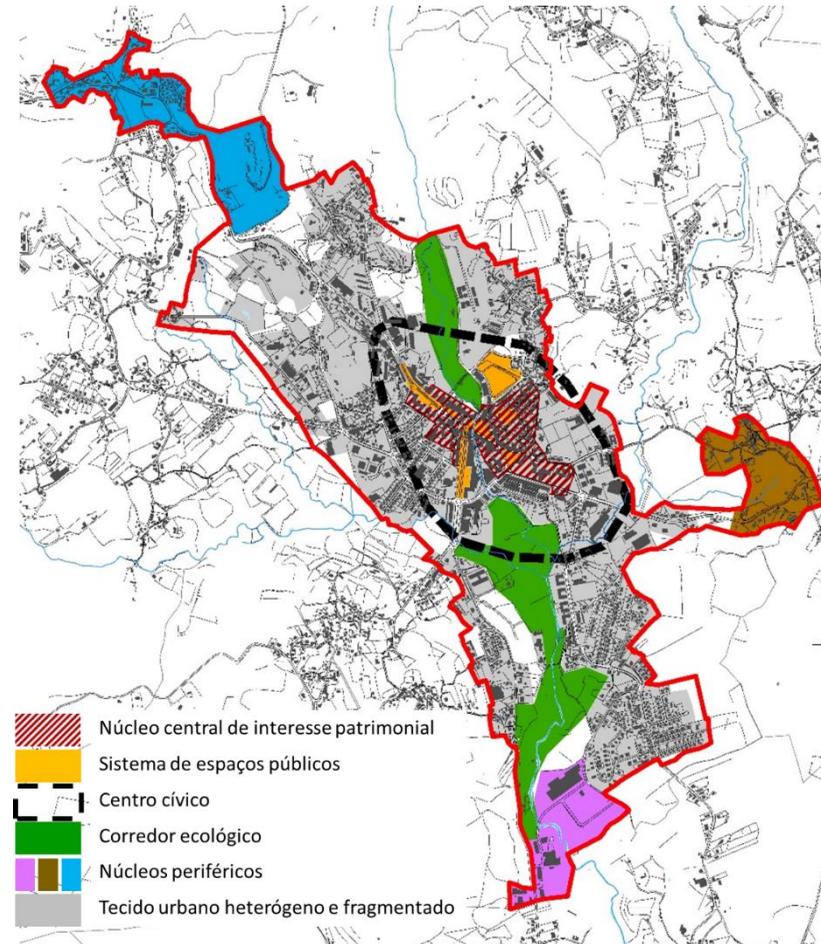
### 3 | Opções estratégicas em matéria de reabilitação urbana



#### F. TECIDO URBANO HETEROGÉNEO E FRAGMENTADO

- mancha heterogénea e com algum nível de descontinuidade, traduzida numa ocupação urbana com um certo grau de fragmentação;
- face à carência de oferta de habitação adequada à procura existente dever-se-á promover a estruturação e a consolidação do aglomerado urbano no interior da ARU, de forma a incentivar o aproveitamento das infraestruturas e dos equipamentos existentes e a reabilitação do edificado;
- estratégia de crescimento de longo prazo assente no reforço da estrutura policêntrica da sede concelhia;
- regulação da edificabilidade na ARU deve ser ajustada de forma a compatibilizar-se com as opções em matéria de reabilitação do edificado, garantindo a qualificação urbana das novas intervenções.

### 3 | Opções estratégicas em matéria de reabilitação urbana



## **4. INCENTIVOS FISCAIS À REABILITAÇÃO URBANA: ENQUADRAMENTO, BENEFÍCIOS FISCAIS (EBF E CIVA), MÉTODO DE AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DOS EDIFÍCIOS E PROCEDIMENTOS NECESSÁRIOS**

- ✓ O **RJRU** (Lei 32/2012) estabelece a necessidade de se definir o **quadro dos benefícios fiscais** associados aos impostos municipais sobre o património, e garantir aos proprietários o **acesso a apoios e incentivos fiscais e financeiros** à reabilitação urbana.
- ✓ Com a publicação do RJRU em 2009 Governo sentiu necessidade de introduzir medidas adicionais e mais duradouras de estímulo às ações de reabilitação urbana. Deste modo, no **Orçamento de Estado para 2009** (Lei n.º 64-A/2008) foram **consagrados benefícios fiscais e normativos, à realização de ações de reabilitação de prédios urbanos em zonas delimitadas** (artigo 71.º no EBF – regime extraordinário de apoio à reabilitação urbana).
- ✓ Porém, já no ano de 2017, o Governo apresenta a “**Nova Geração de Políticas de Habitação**” através da qual procura criar as condições para que a reabilitação passe de exceção a regra.
- ✓ Com a publicação do novo **Orçamento de Estado para 2018** (Lei n.º 114/20107), procura-se concentrar de forma mais efetiva os benefícios fiscais na reabilitação e no arrendamento habitacional (revisão dos art.º 45.º e 71.º do EBF), clarificando, simplificando e conferindo coerência, eliminando sobreposições e harmonizando as definições existentes (**com exceção dos benefícios fiscais em matéria de IVA**).

- ✓ De facto, se anteriormente a esta revisão do EBF cada um dos Artigos (45.º e 71.º) apresentava uma **definição distinta de “reabilitação”** (nenhuma das quais coincidente com a legislação existente), agora este conceito foi mais claramente balizado, com o intuito de restringir os benefícios fiscais ao que seja, de facto, reabilitação, sendo remetido para o **conceito de “reabilitação de edifício” previsto no RJRU** (alínea f) do Artigo 2.º): *“a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas”*.
- ✓ Adicionalmente, os benefícios fiscais passam a aplicar-se somente a **imóveis localizados em ARU** (o que não acontecia no Artigo 45.º onde estavam os benefícios que decorriam diretamente da lei), mas mantendo-se abrangidos os **imóveis a reabilitar com mais de 30 anos fora destas áreas** e tendo de ser cumpridos **objetivos mínimos de melhoria do estado de conservação e de eficiência energética**.
- ✓ Deste modo, a aprovação da **delimitação de uma ARU** implica a **habilitação dos proprietários** de prédios urbanos (ou frações de prédios urbanos) abarcados pelos seus limites a **usufruir de um conjunto de benefícios fiscais**, não sendo no entanto de carácter automático e indiscriminado.

4 | Incentivos fiscais que decorrem do EBF – Artigo 45º

Imposto	Enq. Legal	Benefício fiscal	Requisitos e condições de acesso
IMI	<p><b>Artigo 45.º do EBF</b> (alínea a) do n.º 2)</p> <p>“Prédios urbanos objeto de reabilitação”</p>	<p><b>Isenção por um período de 3 anos</b> (a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras), <b>com possibilidade de renovação por mais 5 anos</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Prédios urbanos ou frações autónomas localizados em ARU ou concluídos há mais de 30 anos</b>, que sejam, <b>cumulativamente</b>: <ul style="list-style-type: none"> <li>– objeto de intervenção de “<b>reabilitação de edifícios</b>” (de acordo com o RJRU ou o RERU);</li> <li>– objeto de intervenção da qual resulte um <b>estado de conservação do imóvel</b> de, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção e tenha, no mínimo, um nível “bom” (implica vistoria prévia e final de acordo com o MAEC);</li> <li>– objeto de intervenção que cumpra os <b>requisitos em matéria de eficiência energética e de qualidade térmica</b> previstos no D-L n.º 194/2015 relativo ao desempenho energético dos edifícios (através do SCE - Sistema Certificação Energética dos Edifícios).</li> </ul> </li> <li>▪ O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à Câmara Municipal da Póvoa de Lanhoso comunicar esse reconhecimento ao Serviço Local de Finanças, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior;</li> <li>▪ A anulação da liquidação do IMI e a correspondente restituição será efetuada pelo Serviço Local de Finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação prevista no ponto anterior;</li> <li>▪ A <b>prorrogação da isenção está dependente de deliberação da Assembleia Municipal</b>, sob proposta fundamentada da Câmara Municipal da Póvoa de Lanhoso, nos termos do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais (n.º 2 do artigo 16.º)</li> <li>▪ A <b>renovação da isenção aplica-se somente aos casos de imóveis afetos a <u>arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente</u></b>;</li> <li>▪ A <b>renovação da isenção deverá ser requerida pelo proprietário</b>, ficando sujeita a confirmação por parte da Câmara Municipal da Póvoa de Lanhoso de utilização/ ocupação nos primeiros três anos (contrato de arrendamento ou prova de residência, consoante se trate de arrendamento ou habitação própria);</li> <li>▪ O presente benefício não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza (sem prejuízo de poder optar-se por outro mais favorável) e não prejudica a liquidação e cobrança do respetivo imposto, nos termos gerais.</li> </ul>

4 | Incentivos fiscais que decorrem do EBF – Artigo 45º

Imposto	Enq. Legal	Benefício fiscal	Requisitos e condições de acesso
<p>IMT</p>	<p><b>Artigo 45.º do EBF</b> (alínea b) do n.º 2)  <i>“Prédios urbanos objeto de reabilitação”</i></p>	<p><b>Isenção nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ A isenção apenas se aplica se o adquirente <b>iniciar as obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição</b>;</li> <li>▪ <b>Prédios urbanos ou frações autónomas localizados em ARU ou concluídos há mais de 30 anos</b>, que sejam, <b>cumulativamente</b>:             <ul style="list-style-type: none"> <li>– objeto de intervenção de <b>“reabilitação de edifícios”</b> (de acordo com o RJRU ou o RERU);</li> <li>– objeto de intervenção da qual resulte um <b>estado de conservação do imóvel</b> de, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção e tenha, no mínimo, um nível “bom” (implica vistoria prévia e final de acordo com o MAEC);</li> <li>– objeto de intervenção que cumpra os <b>requisitos em matéria de eficiência energética e de qualidade térmica</b> previstos no D-L n.º 194/2015 relativo ao desempenho energético dos edifícios (através do SCE - Sistema Certificação Energética dos Edifícios).</li> </ul> </li> <li>▪ O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à Câmara Municipal da Póvoa de Lanhoso comunicar esse reconhecimento ao Serviço Local de Finanças, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior;</li> <li>▪ A anulação da liquidação do IMT e a correspondente restituição será efetuada pelo Serviço Local de Finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação prevista no ponto anterior;</li> <li>▪ O presente benefício não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza (sem prejuízo de poder optar-se por outro mais favorável) e não prejudica a liquidação e cobrança do respetivo imposto, nos termos gerais.</li> </ul>

4 | Incentivos fiscais que decorrem do EBF – Artigo 45º

Imposto	Enq. Legal	Benefício fiscal	Requisitos e condições de acesso
<p>IMT</p>	<p><b>Artigo 45.º do EBF</b> (alínea c) do n.º 2)  <i>“Prédios urbanos objeto de reabilitação”</i></p>	<p><b>Isenção na primeira transmissão subsequente à intervenção de reabilitação</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ A isenção apenas se aplica se o imóvel se destinar a arrendamento para habitação permanente <u>ou</u>, quando localizado em ARU, também a habitação própria e permanente;</li> <li>▪ Prédios urbanos ou frações autónomas localizados em ARU ou concluídos há mais de 30 anos, que sejam, <b>cumulativamente</b>:             <ul style="list-style-type: none"> <li>– objeto de intervenção de “reabilitação de edifícios” (de acordo com o RJRU ou o RERU);</li> <li>– objeto de intervenção da qual resulte um <b>estado de conservação do imóvel</b> de, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção e tenha, no mínimo, um nível “bom” (implica vistoria prévia e final de acordo com o MAEC);</li> <li>– objeto de intervenção que cumpra os <b>requisitos em matéria de eficiência energética e de qualidade térmica</b> previstos no D-L n.º 194/2015 relativo ao desempenho energético dos edifícios (através do SCE - Sistema Certificação Energética dos Edifícios).</li> </ul> </li> <li>▪ O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à Câmara Municipal da Póvoa de Lanhoso comunicar esse reconhecimento ao Serviço Local de Finanças, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior;</li> <li>▪ A anulação da liquidação do IMT e a correspondente restituição será efetuada pelo Serviço Local de Finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação prevista no ponto anterior;</li> <li>▪ O presente benefício não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza (sem prejuízo de poder optar-se por outro mais favorável) e não prejudica a liquidação e cobrança do respetivo imposto, nos termos gerais.</li> </ul>

4 | Incentivos fiscais que decorrem do EBF – Artigo 45º

Imposto	Enq. Legal	Benefício fiscal	Requisitos e condições de acesso
IRS	<p><b>Artigo 45.º do EBF</b> (alínea d) do n.º 2)  <i>“Prédios urbanos objeto de reabilitação”</i></p>	<p><b>Tributação de mais-valias à taxa autónoma de 5%</b>, decorrentes da primeira alienação subsequente à intervenção de reabilitação</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português</b> (sem prejuízo da opção pelo englobamento);</li> <li>▪ <b>Prédios urbanos ou frações autónomas localizados em ARU</b> que sejam, <b>cumulativamente</b>: <ul style="list-style-type: none"> <li>– objeto de intervenção de <b>“reabilitação de edifícios”</b> (de acordo com o RJRU ou o RERU);</li> <li>– objeto de intervenção da qual resulte um <b>estado de conservação do imóvel</b> de, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção e tenha, no mínimo, um nível <b>“bom”</b> (implica vistoria prévia e final de acordo com o MAEC);</li> <li>– objeto de intervenção que cumpra os <b>requisitos em matéria de eficiência energética e de qualidade térmica</b> previstos no D-L n.º 194/2015 relativo ao desempenho energético dos edifícios (através do SCE - Sistema Certificação Energética dos Edifícios).</li> </ul> </li> <li>▪ O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à Câmara Municipal da Póvoa de Lanhoso comunicar esse reconhecimento ao Serviço Local de Finanças, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior;</li> <li>▪ O presente benefício não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza (sem prejuízo de poder optar-se por outro mais favorável).</li> </ul>

4 | Incentivos fiscais que decorrem do EBF – Artigo 45º

Imposto	Enq. Legal	Benefício fiscal	Requisitos e condições de acesso
Taxas	<p><b>Artigo 45.º do EBF</b> (alínea e) do n.º 2)  <i>“Prédios urbanos objeto de reabilitação”</i></p>	<p><b>Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação do imóvel</b> (de acordo com o MAEC)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Prédios urbanos ou frações autónomas localizados em ARU ou concluídos há mais de 30 anos</b>, que sejam, <b>cumulativamente</b>: <ul style="list-style-type: none"> <li>– objeto de intervenção de <b>“reabilitação de edifícios”</b> (de acordo com o RJRU ou o RERU);</li> <li>– objeto de intervenção da qual resulte um <b>estado de conservação do imóvel</b> de, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção e tenha, no mínimo, um nível <b>“bom”</b> (implica vistoria prévia e final de acordo com o MAEC);</li> <li>– objeto de intervenção que cumpra os <b>requisitos em matéria de eficiência energética e de qualidade térmica</b> previstos no D-L n.º 194/2015 relativo ao desempenho energético dos edifícios (através do SCE - Sistema Certificação Energética dos Edifícios).</li> </ul> </li> <li>▪ O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística;</li> <li>▪ A <b>primeira vistoria deve ser requerida</b> aos serviços técnicos da Póvoa de Lanhoso <b>antes do início da obra de reabilitação</b>, havendo lugar à <b>cobrança integral pelo serviço</b>. A <b>redução efetiva-se na segunda vistoria</b> (após as obras de reabilitação e novamente requerida pelo promotor), havendo lugar à <b>isenção total nesta segunda avaliação, mas apenas em caso de subida de dois níveis do estado de conservação do imóvel e obtendo no mínimo a classificação de “bom”</b> (de acordo com o MAEC).</li> <li>▪ Em caso de verificação das condições descritas anteriormente, <b>cabrerá à Câmara Municipal da Póvoa de Lanhoso reembolsar o requerente</b> da totalidade do valor da segunda vistoria.</li> </ul>

## 4 | Incentivos fiscais que decorrem do EBF – Artigo 71º

Imposto	Enq. Legal	Benefício fiscal	Requisitos e condições de acesso
IRS	<p><b>Artigo 71.º do EBF</b> (n.º 5)</p> <p><i>“Incentivos à reabilitação urbana”</i></p>	<p><b>Dedução à coleta de 30% dos encargos relacionados com a reabilitação suportados pelo proprietário, até ao limite de 500€</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ São abrangidos <b>imóveis localizados em ARU objeto de intervenções de “reabilitação de edifícios”</b> (tal como definidas no RJRU), que <b>cumpram uma das seguintes condições</b>: <ul style="list-style-type: none"> <li>– da intervenção resulte um <b>estado de conservação</b> de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início (de acordo com o MAEC);</li> <li>– da intervenção <b>resulte um nível de conservação mínimo “bom”</b> em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, <b>desde que</b> o custo das obras, incluindo IVA, corresponda, pelo menos, a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente;</li> </ul> </li> <li>▪ <b>A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da câmara municipal</b> (sob requerimento do promotor), incumbindo-lhe certificar o estado de conservação dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação;</li> <li>▪ <b>Os encargos devem ser devidamente comprovados e dependem de certificação prévia por parte do órgão de gestão da ARU</b> (Município da Póvoa de Lanhoso), sendo por este posteriormente remetidos ao Serviço Local de Finanças.</li> </ul>

## 4 | Incentivos fiscais que decorrem do EBF – Artigo 71º

Imposto	Enq. Legal	Benefício fiscal	Requisitos e condições de acesso
IRS	Artigo 71.º do EBF (n.º 6) “Incentivos à reabilitação urbana”	Tributação de rendimentos prediais à <u>taxa autónoma</u> de 5%	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rendimentos auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português (sem prejuízo da opção pelo englobamento);</li> <li>▪ São abrangidos rendimentos de <b>imóveis localizados em ARU objeto de intervenções de “reabilitação de edifícios”</b> (tal como definidas no RJRU) nos termos das respetivas estratégias de reabilitação de urbana, que <b>cumpram <u>uma das seguintes condições</u></b>: <ul style="list-style-type: none"> <li>– da intervenção resulte um <b>estado de conservação</b> de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início (de acordo com o MAEC);</li> <li>– da intervenção resulte um <b>nível de conservação mínimo “bom”</b> em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, <b>desde que</b> o custo das obras, incluindo IVA, corresponda, pelo menos, a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente;</li> </ul> </li> <li>▪ A <b>comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da câmara municipal</b> (sob requerimento do promotor), incumbindo-lhe certificar o estado de conservação dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação.</li> </ul>

## 4 | Incentivos fiscais que decorrem do CIVA

Imposto	Enq. Legal	Benefício fiscal	Requisitos e condições de acesso
IVA	<p>Artigo 18.º do CIVA (verba 2.23 da Lista I anexa)</p> <p>“Taxas do imposto”</p>	<p><b>Aplicação da <u>taxa reduzida de 6%</u></b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Empreitadas de reabilitação urbana</b>, tal como definida em diploma específico, <b>realizadas em imóveis</b> ou em espaços públicos <b>localizados em ARU</b> delimitadas nos termos legais.</li> <li>▪ Para poderem usufruir deste benefício fiscal, <b>os interessados deverão requerer uma certidão</b>, a emitir pela Câmara Municipal da Póvoa de Lanhoso, a confirmar que as obras de reabilitação a executar incidem sobre imóveis ou frações abrangidos pelo perímetro de intervenção de uma ARU legalmente constituída.</li> <li>▪ Convém clarificar que, neste caso específico, o legislador remete para o RJRU o entendimento de “<i>empreitada de reabilitação urbana</i>”. No entanto, este regime jurídico é omissivo quanto a este conceito, apresentando apenas a noção de “<b>Reabilitação Urbana</b>”, entendendo-a como a “<i>forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios</i>”.</li> <li>▪ Desta incongruência resulta, em nosso entender, que a aplicabilidade da taxa reduzida do IVA em empreitadas de reabilitação urbana se estenda a <b>qualquer obra de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição de edifícios, quer se trate de uma intervenção numa preexistência edificada, quer se trate de uma edificação nova</b>, desde que inseridas numa ARU legalmente constituída.</li> <li>▪ Este benefício será materializado através da <b>aplicação da taxa reduzida do IVA nas faturas</b> respeitantes às obras realizadas (faturas referentes a empreitadas de reabilitação urbana).</li> </ul>

4 | Incentivos fiscais que decorrem do CIVA

Imposto	Enq. Legal	Benefício fiscal	Requisitos e condições de acesso
IVA	<p>Artigo 18.º do CIVA (verba 2.27 da Lista I anexa)</p> <p><i>“Taxas do imposto”</i></p>	<p><b>Aplicação da <u>taxa reduzida de 6%</u></b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos à habitação, <u>localizados em qualquer parte do território nacional.</u></b></li> <li>▪ <b>Excetuam-se</b> os trabalhos de limpeza, de manutenção dos espaços verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abrangem a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares.</li> <li>▪ <b>A taxa reduzida não abrange os materiais incorporados, <u>salvo se</u> o respetivo valor não exceder 20% do valor global da prestação de serviços.</b></li> <li>▪ <b>Se os materiais representarem mais de 20% do valor global da empreitada</b>, o empreiteiro deverá ter em conta o seguinte: se na faturação emitida forem autonomizados os valores do serviço prestado e dos materiais, deve aplicar-se a taxa reduzida aos serviços prestados, e a taxa normal às transmissões de bens efetuadas; se a fatura for emitida pelo preço global da empreitada, não tem aplicação a redução, devendo o seu valor ser tributado globalmente à taxa normal.</li> <li>▪ Consideram "<b>beneficiários</b>" da aplicação da taxa reduzida de IVA: o proprietário, o locatário ou o condomínio, na qualidade de donos da obra.</li> <li>▪ Este benefício será materializado através da <b>aplicação da taxa reduzida do IVA nas faturas</b> respeitantes às obras realizadas (desde que se encontrem reunidas as restantes condições impostas, designadamente as referentes aos materiais).</li> </ul>

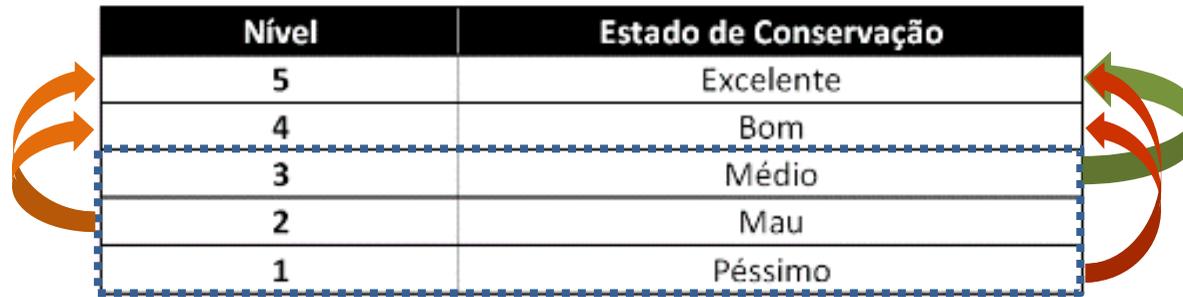
#### 4 | *Incentivos fiscais: sobre o método de avaliação do estado de conservação dos edifícios*

- O acesso a estes benefícios fiscais não é concedido de forma indiscriminada e **depende necessariamente de uma avaliação do imóvel a reabilitar (com exceção do IVA)**, com vista apreciar o cumprimento de critérios de elegibilidade;
- Esta avaliação é da competência do Município, incumbindo-lhe, a pedido do promotor, certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação (através de vistorias);
- A análise do estado de conservação terá como base o **Método de Avaliação do Estado de Conservação dos Edifícios (MAEC – Decreto-Lei n.º 266-B/2012)** que aprova o modelo de ficha de avaliação, define os critérios de avaliação e estabelece as regras para a determinação do coeficiente de conservação;
- A avaliação do estado de conservação é realizada com base numa **vistoria visual detalhada** (37 elementos funcionais) e consubstanciada no preenchimento de uma **ficha de avaliação**, não se recorrendo à consulta de projetos, à análise do historial de obras ou à realização de ensaios ou sondagens;
- Considera-se esta vistoria como suficiente para realizar uma despistagem das principais anomalias e obter resultados com um grau de rigor adequado ao objetivo de determinação do nível de conservação.

#### 4 | Incentivos fiscais: sobre o método de avaliação do estado de conservação dos edifícios

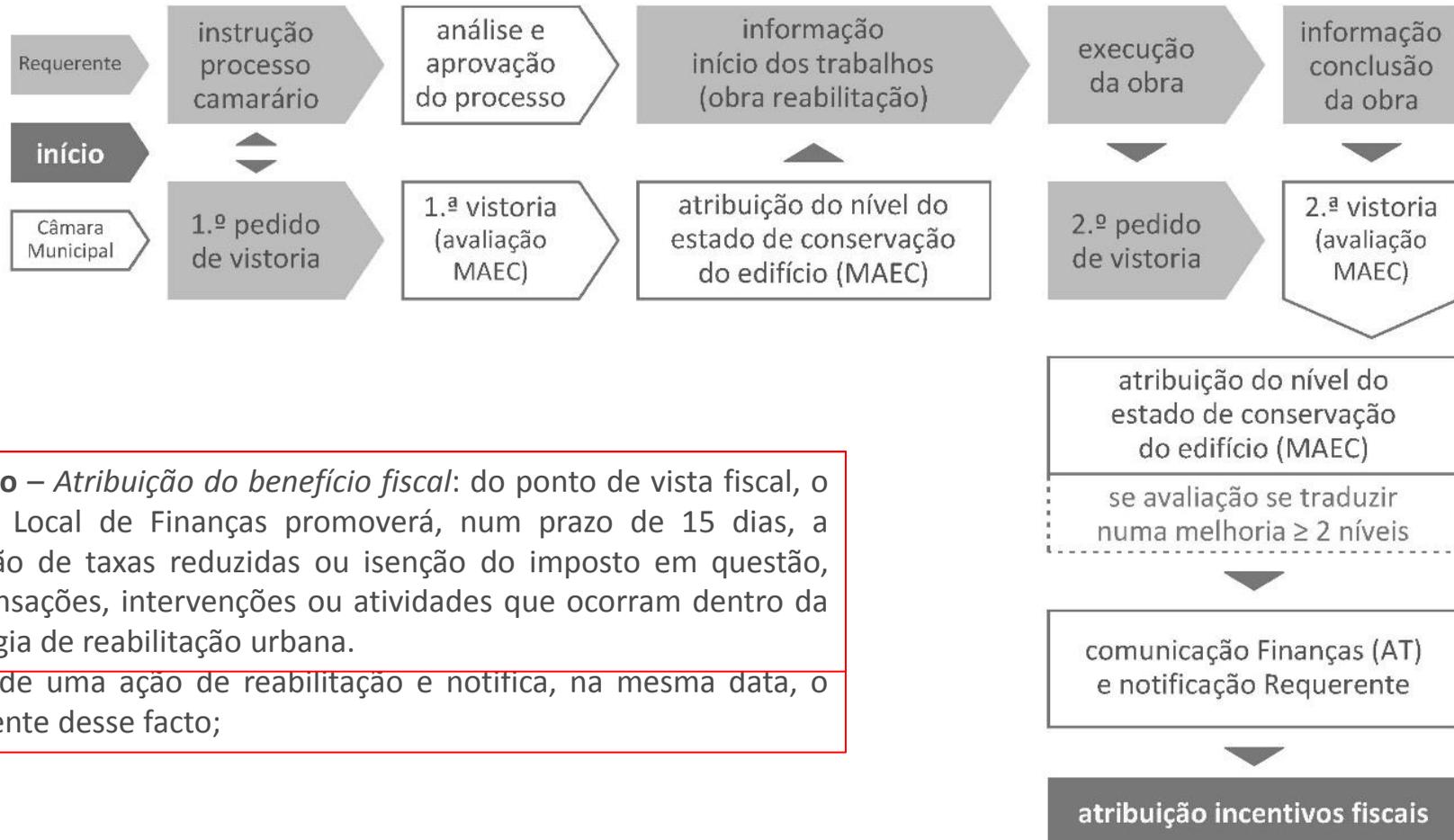
- Para efeitos da aplicabilidade dos benefícios fiscais descritos anteriormente, **esta avaliação tem como objetivo** verificar que as obras de reabilitação executadas sobre o prédio ou fração contribuem para uma **melhoria de um mínimo de 2 níveis** face à avaliação inicial, sendo necessário, no caso dos benefícios previstos no Art.º 45º do EBF, obter a **classificação mínima de “bom”**, de acordo com os níveis de conservação indicados no quadro seguinte (cf. artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro):

Nível	Estado de Conservação
5	Excelente
4	Bom
3	Médio
2	Mau
1	Péssimo



- A determinação do nível de conservação deve ser realizada por arquitecto, engenheiro ou engenheiro técnico inscrito na respetiva ordem profissional, podendo optar-se por duas alternativas: (i) trabalhadores que exerçam funções públicas, em qualquer modalidade de relação jurídica de emprego público, no respetivo município; (ii) arquitetos, engenheiros ou engenheiros técnicos que, não se encontrando na situação anterior, constem de lista fornecida pelas ordens profissionais ao Município e publicada no seu website, com a indicação dos profissionais habilitados e disponíveis.

#### 4 | Incentivos fiscais: procedimentos a adotar para aceder aos benefícios fiscais previstos no EBF



**6º Passo – Atribuição do benefício fiscal:** do ponto de vista fiscal, o Serviço Local de Finanças promoverá, num prazo de 15 dias, a aplicação de taxas reduzidas ou isenção do imposto em questão, nas transações, intervenções ou atividades que ocorram dentro da estratégia de reabilitação urbana.

objeto de uma ação de reabilitação e notifica, na mesma data, o requerente desse facto;

**Daniel Miranda**

[dmiranda@quatenaire.pt](mailto:dmiranda@quatenaire.pt)

**QP Matosinhos**

Rua Tomás Ribeiro  
Nº 412 – 2º  
4450-295 Matosinhos Portugal

Tel: (+351) 229 399 150  
Fax: (+351) 229 399 159  
[porto@quatenaire.pt](mailto:porto@quatenaire.pt)

**QP Lisboa**

Av. António Augusto de Aguiar  
Nº15 – 5º Dtº  
1050-012 Lisboa Portugal

Tel: (+351) 213 513 200  
Fax: (+351) 213 513 201  
[lisboa@quatenaire.pt](mailto:lisboa@quatenaire.pt)

[www.quatenaire.pt](http://www.quatenaire.pt)  
[www.facebook.com/QuatenairePortugal](https://www.facebook.com/QuatenairePortugal)

