



*cutting through complexity*

# ***Overview pela fiscalidade no sector imobiliário***

***A perspectiva do pequeno  
investidor***

**II Semana da Reabilitação Urbana  
de Lisboa**

Sociedade de Geografia – 16 de Abril de 2015



## I. INCENTIVOS FISCAIS NO CONTEXTO DA REABILITAÇÃO URBANA

- IVA
- IMI
- IMT
- IRS
- TAXAS URBANÍSTICAS
- IRC

## II. CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO

Contacto da KPMG  
relacionado com o  
presente documento:

**Alexandra Martins**

*Partner*

Tel: + 351 210 110 962

[alexandramartins@kpmg.com](mailto:alexandramartins@kpmg.com)

Imposto	Benefício Fiscal
IVA	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Empreitadas de reabilitação urbana</b> beneficiam da taxa reduzida 6% (5% Madeira e 4% Açores)</li> </ul>
IMI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Isenção por 3 anos a contar do ano (<i>inclusive</i>) da emissão da licença camarária</b> (antes 2 anos)</li> <li>▪ <b>Isenção por 5 anos a contar do ano (<i>inclusive</i>) da conclusão da operação de reabilitação (prorrogável por mais 5 anos)</b></li> </ul>
IMT	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Isenção da aquisição de prédios urbanos destinados a reabilitação se as obras se iniciarem no prazo máximo de 3 anos</b> (antes 2 anos)</li> <li>▪ <b>Isenção da aquisição de prédio urbano ou de fracção autónoma destinados exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado localizado em área de reabilitação urbana</b></li> </ul>

Imposto	Benefício Fiscal
<p style="text-align: center;"><b>IRS</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Rendimentos prediais tributados em geral à taxa de 28%</b></li> <li>▪ <b>Rendimentos prediais</b> (residentes) resultantes de imóveis recuperados e localizados em área de reabilitação urbana <b>tributados à taxa autónoma de 5%</b></li> <li>▪ <b>Mais-valias</b> auferidas por residentes resultantes da alienação de imóveis recuperados e situados em área de reabilitação urbana <b>tributadas à taxa autónoma de 5%</b></li> <li>▪ Dedução à colecta até ao limite de € 500 de 30% dos encargos suportados pelo proprietário dos imóveis recuperados</li> <li>▪ <b>Tributação à taxa autónoma de 10%</b> do saldo positivo entre as <b>mais e as menos-valias na alienação de unidades de participação de fundos de investimento de RU</b> (se 75% de imóveis estiverem afectos a recuperação e forem localizados em áreas de reabilitação urbana)</li> <li>▪ <b>Retenção na fonte de 10% sobre os rendimentos de unidades de participação nos fundos de investimento de RU</b> aos participantes e dedução de 50% dos rendimentos de dividendos</li> </ul>

Imposto	Benefício Fiscal
<p><b>TAXAS URBANÍSTICAS</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Isenção da Taxa Administrativa (devida no final do processo de reabilitação)</li> <li>▪ Isenção da Taxa pela Realização, Manutenção e Reforço de Infraestruturas Urbanísticas até 250 m2 de área acrescentada</li> <li>▪ Isenção da Taxa de Ocupação da Via Pública nos 4 primeiros meses ou redução em 50%</li> </ul>
<p><b>IRC</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Isenção geral para os rendimentos (de capitais, prediais e mais-valias) obtidos pelos fundos de investimento imobiliários</li> </ul>

### Verbas

2.23

#### **Empreitadas de reabilitação urbana**

- Em imóveis ou em espaços públicos localizados **em áreas de reabilitação urbana**
- Ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse nacional

2.24

#### **Empreitadas de reabilitação de imóveis**

- Independentemente da localização
- Contratadas directamente pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana [IHRU]
- Ou realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU

2.27

#### **Empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas afectos à habitação**

- Sobre a totalidade dos serviços (mão-de-obra) e sobre os materiais incorporados até 20% do valor global da operação (excluídos espaços verdes, piscinas, saunas, ténis, golfe)

## Procedimento de aplicação da taxa reduzida de IVA

***“Concluindo, nem o empreiteiro nem o dono da obra necessitam de efectuar qualquer procedimento para efeitos de aplicação da taxa reduzida de IVA às empreitadas enquadráveis na mencionada verba 2.23, bastando para o efeito, que se encontrem reunidos os requisitos constantes daquele normativo.”***

[Conforme Informação Vinculativa no âmbito do Processo n.º 256, por despacho do Subdirector Geral do IVA, por delegação do Director Geral dos Impostos, datado de 12.01.2010]



**Para aplicação da taxa reduzida de IVA bastará que estejam reunidas as condições das verbas 2.23 e 2.24 da Lista I anexa ao Código do IVA, não sendo necessário a realização de qualquer procedimento adicional**



## Procedimento de aplicação da taxa reduzida de IVA

### **Conceito de reabilitação urbana – Regime Jurídico da Reabilitação Urbana**

#### **Prestações parciais - posição da AT:**

- O mero aluguer de andaimes ou o fornecimento de bens (ainda que acompanhado da respectiva instalação) são operações diversas da empreitada, única modalidade contratual com acolhimento na verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA
- Diversamente, os referidos serviços ou o fornecimento e a instalação de bens incluídos no âmbito de uma empreitada de reabilitação urbana, se incluídos ou integrados na facturação global referente à empreitada, encontram-se abrangidos pela taxa reduzida

[Exemplo: Informação Vinculativa no âmbito do Processo n.º 3012, por despacho do Subdirector Geral do IVA, substituto legal do Director Geral, datado de 18.04.2012]

Conformidade ao direito comunitário? Onde fica o princípio da neutralidade do IVA?



## Isenções IMI

### **Artigo 45.º n.º 1 EBF – 3 anos**

#### **Prédios urbanos objecto de reabilitação urbanística**

- **Pelo período de três anos,**
- **A contar do ano, inclusive, da emissão respectiva licença camarária**

**Conceito legal de reabilitação urbanística (artigo 45.º/3)**

### **Artigo 71.º n.º 7 EBF – 5 anos (+5)**

#### **Prédios urbanos objecto de acções de reabilitação**

- **Por um período de cinco anos**
- **A contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação,**
- **Podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos**

**Conceitos legais de acções de reabilitação, área de reabilitação urbana e estado de conservação (artigo 71.º/22)**

## Procedimento de aplicação das isenções de IMI

### Artigo 45.º n.º 1 EBF

- **A CM conhecimento do estado imóvel – antes e após obras;**
- A CM comunica ao SF/ AT, após 30 dias o reconhecimento que o imóvel foi objecto de reabilitação urbanística
- O SF/ AT promoverá no prazo de 15 dias a anulação das liquidações de IMI e subsequentes restituições
- Atribuição de classe energética superior em pelo menos 2 níveis (com previsão de excepções, p/ex. incompatibilidades técnicas)
- Regime (IMI e IMT) não cumulável com outros benefícios fiscais, sem prejuízo de opção por um mais favorável

### Artigo 71.º n.º 7 EBF

- Isenção concedida caso cumpram pelo menos 1 das seguintes condições: (i) prédios urbanos localizados na área de reabilitação urbana; (ii) prédios urbanos passíveis de actualização faseada das rendas art. 27.º e ss NRAU
- **A CM deve atribuir estado de conservação do imóvel antes e após conclusão das obras (tem que ser formulado 1 pedido para cada atribuição)**
- Renovação da isenção (+ 5 anos) dependente de deliberação da Assembleia Municipal
- Imóveis objecto de acções de reabilitação iniciadas após 01.01.2008 e concluídas até 31.12.2020
- Cumulável com outros benefícios art. 71.º EBF

## Isenções IMT

### Artigo 45.º n.º 2 EBF

- **A aquisição de prédio urbano:**
  - **Destinado a reabilitação urbanística**
  - **Se, no prazo de três anos a contar da data de aquisição, o adquirente iniciar as respectivas obras**

Conceito legal de reabilitação urbanística (artigo 45.º/3)

### Artigo 71.º n.º 8 EBF

- **A aquisição de prédio urbano ou de fracção autónoma de prédio urbano:**
  - **Destinado exclusivamente a habitação própria e permanente**
  - **Localizado na “área de reabilitação urbana”**
  - **Se for a primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado**

Conceitos legais de acções de reabilitação, área de reabilitação urbana e estado de conservação (artigo 71.º/22)

## Procedimento de aplicação das isenções de IMT

### Artigo 45.º n.º 2 EBF

- **A CM conhecimento do estado imóvel – antes e após obras**
- A CM comunica ao SF/ AT, após 30 dias o reconhecimento que o imóvel foi objecto de reabilitação urbanística
- O SF/ AT promoverá no prazo de 15 dias à anulação das liquidações de IMT e subsequentes restituições
- Atribuição de classe energética superior em pelo menos 2 níveis (com previsão de excepções, p/ex. incompatibilidades técnicas)
- Regime (IMI e IMT) não cumulável com outros benefícios fiscais, sem prejuízo de opção por um mais favorável

### Artigo 71.º n.º 8 EBF

- Isenção concedida caso cumpram pelo menos 1 das seguintes condições: (i) prédios urbanos localizados na área de reabilitação urbana; (ii) prédios urbanos passíveis de actualização faseada das rendas art. 27.º e ss NRAU
- **A CM deve atribuir estado de conservação do imóvel antes e após conclusão das obras (tem que ser formulado 1 pedido para cada atribuição)**
- Imóveis objecto de acções de reabilitação iniciadas após 01.01.2008 e concluídas até 31.12.2020
- Cumulável com outros benefícios art. 71.º EBF

## IRS – os rendimentos prediais

### Artigo 71.º n.º 6 EBF

- **Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS**
  - **Residentes em território português**
  - **São tributados à taxa de 5%,**
  - **Sem prejuízo da opção pelo englobamento**
  - **Quando inteiramente decorrentes do arrendamento de a) imóveis situados na “área de reabilitação urbana”, recuperados nos termos das respectivas estratégias de reabilitação; b) imóveis arrendados passíveis de actualização faseada das rendas (artigos 27.º ss NRAU) objecto de reabilitação**
- **Imóveis objecto de acções de reabilitação iniciadas após 01.01.2008 e concluídas até 31.12.2020**
  - **Cumulável com outros benefícios art. 71.º EBF**

Conceitos legais de acções de reabilitação, área de reabilitação urbana e estado de conservação (artigo 71.º/22)

## IRS – as mais-valias

### Artigo 71.º n.º 5 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 alienação de imóveis situados em “área de reabilitação urbana”,**
  - **Recuperados nos termos das respectivas estratégias de reabilitação**
- **Imóveis objecto de acções de reabilitação iniciadas após 01.01.2008 e concluídas até 31.12.2020**
  - **Cumulável com outros benefícios art. 71.º EBF**
- Conceitos legais de acções de reabilitação, área de reabilitação urbana e estado de conservação (artigo 71.º/22)

## IRS – Dedução à Colecta

### Artigo 71.º n.º 4 EBF

- **São dedutíveis à colecta,**
  - **Até ao limite de € 500**
  - **30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de:**
    - **Imóveis, localizados nas “áreas de reabilitação urbana” e recuperados nos termos das respectivas estratégias de reabilitação ou**
    - **Imóveis arrendados passíveis de actualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e ss do NRAU, que sejam objecto de acções de reabilitação**
  - **Encargos devem ser comprovados e dependem de certificação da Câmara Municipal**
  - **Imóveis objecto de acções de reabilitação iniciadas após 01.01.2008 e concluídas até 31.12.2020**
  - **Cumulável com outros benefícios art. 71.º EBF**
- Conceitos legais de acções de reabilitação, área de reabilitação urbana e estado de conservação (artigo 71.º/22)



## IRS – Mais-Valias Alienação de Unidades de Participação de Fundos de Investimento

### Artigo 71.º n.º 3 EBF

- **O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos no n.º 1**
  - **É tributado à taxa de 10%**
  - **Quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção do artigo 27.º EBF ou**
  - **Sujeitos passivos de IRS em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma actividade comercial, industrial ou agrícola e não obtem pelo respectivo englobamento**
- Imóveis objecto de acções de reabilitação iniciadas após 01.01.2008 e concluídas até 31.12.2020
  - Cumulável com outros benefícios art. 71.º EBF
- Conceitos legais de acções de reabilitação, área de reabilitação urbana e estado de conservação (artigo 71.º/22); Remissão para o n.º 1, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 do mesmo artigo 71.º

## IRS – Unidades de Participação de Fundos de Investimento

### Artigo 71.º n.º 2 EBF

- Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos nos termos do n.º 1
- Pagos ou colocados à disposição dos respectivos titulares,
- Quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate,
- São sujeitos a retenção na fonte de IRS (ou de IRC), à taxa de 10%
- Excepto 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:
- As entidades residentes em local sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável ou entidades não residentes detidas em mais de 25% por entidades residentes

- Imóveis objecto de acções de reabilitação iniciadas após 01.01.2008 e concluídas até 31.12.2020
- Cumulável com outros benefícios art. 71.º EBF

Conceitos legais de acções de reabilitação, área de reabilitação urbana e estado de conservação (artigo 71.º/22); Remissão para o n.º 1, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 do mesmo artigo 71.º

## IRS – Benefícios fiscais de IRS *versus* regime geral

- **Art. 71.º n.º 4 EBF – Dedução à colecta (até ao limite de € 500) de 30% dos encargos suportados pelo proprietário**

- **Art. 71.º n.º 5 EBF – Mais-Valias tributadas à taxa autónoma de 5%**

- **Art. 71.º n.º 6 EBF – Rendimentos Prediais tributados à taxa de 5%**

- **Sem equivalente no regime geral**

- **Art. 43.º n.º 2 CIRS – Mais-Valias tributadas às taxas marginais de 14,5% até 48% (acrescidos da sobretaxa de 3,5% e eventual taxa de solidariedade) mas apenas considerado 50% do seu valor**

- **Art. 72.º n.º 1 e) CIRS – Rendimentos Prediais tributados à taxa autónoma de 28%**

## Taxas Urbanísticas

- **Art. 13.º e seguintes Regulamento Municipal de Taxas Relacionadas com a Actividade Urbanística e Operações Conexas (RMTRAUOC) - Taxa Administrativa**

- As obras exclusivamente de conservação, de reabilitação e de alteração de interior de edifícios ou suas fracções ficam isentas do pagamento das taxas administrativas
- Apurada no final do processo

- **Art. 17.º e seguintes RMTRAUOC - Taxa pela Realização, Manutenção e Reforço de Infraestruturas Urbanísticas (TRIU)**

- Isenção da TRIU até 250 m2 de área acrescentada
- Isenção de pagamento de TRIU em obras de ampliação ou de aproveitamento do sótão para habitação até ao limite de 250 m2 de área de construção acrescentada ou de fogo criado

## Taxas Urbanísticas

- **Art. 22.º e seguintes RMTRAUOC – Taxa de Ocupação da Via Pública (OVP)**

- As obras exclusivamente de conservação, ou obras isentas de licenciamento ou comunicação, quando a ocupação e suas prorrogações não excederem 4 meses, o pedido de alvará de licença e a ocupação do domínio público e privado municipal estão isentos de OVP
- Ultrapassados os 4 meses, a emissão da licença, os aditamentos, à licença para alteração da OVP e as prorrogações do prazo estão sujeitos ao pagamento das taxas de OVP reduzidas em 50% do seu valor, podendo ainda beneficiar de redução de 50% a OVP decorrente de operação urbanística sujeita a licenciamento ou comunicação, quando realizada nos traçados urbanos A dos espaços centrais e residenciais nos 1.ºs 4 meses

- **Art. 6.º RMTRAUOC – isenções**

- IPSS ou outras sem fins lucrativos: reduções de 50%
- Operações urbanísticas promovidas em património imobiliário municipal: isenção total

## Taxas Urbanísticas

- **Art. 23.º RMTRAUOC – Taxa de Ocupação da Via Pública (OVP)**

- As obras exclusivamente de conservação, ou obras isentas de licenciamento ou comunicação, quando a ocupação e suas prorrogações não excederem 4 meses, o pedido de alvará de licença e a ocupação do domínio público e privado municipal estão isentos de OVP
- Ultrapassados os 4 meses a emissão da licença, os aditamentos à licença para alteração da OVP e as prorrogações do prazo estão sujeitos ao pagamento das taxas de OVP reduzidas em 50% do seu valor
- Pode ainda beneficiar de redução de 50% a OVP decorrente de operação urbanística sujeita a licenciamento ou comunicação, quando realizada *nos traçados urbanos A dos espaços centrais e residenciais* nos 1.ºs 4 meses

## IRC – Breve Referência

### **Artigo 71.º n.º 1 EBF (vs artigo 22.º do EBF)**

- **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 constituídos entre 01.01.2008 e 31.12.2013**
- **E pelo menos 75% dos seus activos sejam bens imóveis sujeitos a acções de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana**

Conceitos legais de acções de reabilitação, área de reabilitação urbana e estado de conservação (artigo 71.º/22); Remissão para o n.º 2, 3, 9 a 16

- **Imóveis objecto de acções de reabilitação iniciadas após 01.01.2008 e concluídas até 31.12.2020**
- **Cumulável com outros benefícios art. 71.º EBF**





*cutting through complexity*

©2015 KPMG & Associados - Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, S.A., a firma portuguesa membro da rede KPMG, composta por firmas independentes afiliadas da KPMG International Cooperative (“KPMG International”), uma entidade suíça. Todos os direitos reservados. Impresso em Portugal.

O nome KPMG, o logótipo e “cutting through complexity” são marcas registadas da KPMG International Cooperative (“KPMG International”).