



Reabilitação urbana

Guia prático elaborado pela Deloitte.

# Os benefícios fiscais destinados à reabilitação urbana

A consultora Deloitte, em colaboração com a APPII (Associação dos Promotores e Investidores Imobiliários), elaborou um guia que procede à sistematização e explicação dos benefícios fiscais, que se encontram presentemente em vigor, destinados à reabilitação urbana.

Para investir, a tendência de degradação das zonas mais antigas das cidades, os últimos governos têm procurado estimular a reabilitação através de incentivos fiscais.

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 1 anexa ao Código do IVA.

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

São dedutíveis a coléta, em sede de IRS, com o limite de 500 euros, 30% dos encargos suportados pelo promotor/reclamante com a reabilitação de imóveis, tanto de imóveis situados em área de reabilitação urbana, como de imóveis arrendados passíveis de atualização assida 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, a taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo enquadramento, às mais-valias decorrentes da alienação de imóveis situados nas áreas de reabilitação urbana, objeto de ação de reabilitação nos termos das respetivas especificações estabelecidas no período de 2006 e 31.º de dezembro de 2020.

**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**

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

Estão isentas de IMT as aquisições onerosas de prédios urbanos destinados à reabilitação urbana, desde que se realizem antes do prazo de três meses a contar da data da 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 IMI para prédios objeto de reabilitação:**

Os prédios objeto de reabilitação urbana estão isentos do IMI, por um período de três 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 de urbanização e da edificação, com o objetivo de melhorar as condições de uso, conservando o seu caráter fundamental, designadamente, de qualquer que, em qualquer caso, seja atribuída a esse prédio, quando exigível, uma classificação energética igual ou superior à A, ou de edificação, na lista genérica atribuída à classe energética superior à anteriormente certificada, em pelo menos dois níveis.

**Como se processa e 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.

**Isenção de IMI para prédios reabilitados:**

Os prédios que tenham sido objeto de ação de reabilitação, iniciada após 1.º de janeiro de 2008 e que se encontrem concluída até 31.º de dezembro de 2020, ficam isentos de IMI por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da ação de reabilitação, podendo a isenção ser renovada por um período adicional de cinco anos, desde que localizados em Área de Reabilitação Urbana ou construídos em prédios reabilitados nos termos do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU).

**IVA de 6% nas empreitadas de reabilitação urbana**

Beneficiam da taxa reduzida de IVA de 6%, as empreitadas de reabilitação urbana, realizadas em favor de espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana ou no âmbito de operações de requalificação de reconhecido interesse público nacional. Importante as empreitadas de reabilitação de imóveis nacionais, concretamente 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 realizada numa área de reabilitação urbana ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

**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.º de janeiro de 2008 e 31.º de dezembro de 2020, nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou passíveis de atualização assida 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.

**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 mais níveis.

**Isenção de IMT na primeira aquisição de prédio reabilitado**

Está isenta de IMT a primeira aquisição onerosa de prédio urbano destinado à reabilitação urbana, desde que o prédio ou a fração seja destinada exclusivamente à habitação própria e permanente do adquirente e a ação de reabilitação tenha sido iniciada após 1.º de janeiro de 2003 e concluída até 31.º de dezembro de 2020.

**Como se processa a atribuição da isenção?**

O benefício opera a cabeça, ou seja, dispensa o contribuinte de proceder ao pagamento do IMT, contanto que o estado dos imóveis antes e depois da realização das obras de reabilitação tenha sido certificado por entidade competente, em conformidade com o disposto no artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 109/2003, de 10 de outubro de 2003, e o artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 109/2003, de 10 de outubro de 2003, e o artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 109/2003, de 10 de outubro de 2003.

Breve

## Negócios da Quintela e Penala triplicam

A Quintela e Penala — Real Estate, consultora imobiliária especializada na comercialização de imóveis para o segmento médio-alto e alto, em Lisboa e Cascais, triplicou a sua faturação em 2015.

Num ano marcado por medidas de elevado contributo para a dinamização do setor imobiliário — como a atribuição de “Vistos Gold” e o programa de “Residentes Não Habituais” —, a Quintela e Penala conseguiu movimentar e colocar mais de 140 imóveis. O segmento de arrendamento envolveu cerca de 90 operações em 2015, o que representa um aumento de mais de 100% em relação ao ano anterior. No que diz respeito à “aquisição” de imóveis, concretizou-se mais de 80 negócios, representando um aumento de cerca de 200% face a 2014. No total, os imóveis transacionados nos dois segmentos representam um valor superior a 48 milhões de euros. Os principais clientes da Quintela e Penala são de nacionalidade portuguesa, o que contraria a tendência do restante setor, sendo que entre os clientes internacionais destacam-se investidores de Brasil, China, França, Líbano e Rússia.

Em 2015, a Quintela e Penala, que se encontra sediada no distrito de Setúbal, em Portugal, e no distrito de Lisboa, a soma dos investimentos neste sector rondou 20 mil milhões de euros em 2015, envolvendo entre 106 a 111 mil transações de propriedades, o nível de registado em anos anteriores a 2011.

Na opinião de Francisco Quintela, partner e co-fundador da Quintela e Penala, “o crescimento do nosso volume de negócios foi acompanhado por um alargamento da nossa equipa. Continuamos a recrutar em 2016 e queremos replicar os bons resultados, implementando e reforçando algumas ações estratégicas, como a aposta na comercialização de condomínios-chave e uma forte aposta em mercados internacionais, nomeadamente através da presença em eventos imobiliários e abertura de novos canais institucionais de referência”, refere.

Fundada em 2004, a Quintela & Penala — Real Estate posiciona-se no segmento médio-alto e alto, com a comercialização (venda e arrendamento) de imóveis premium.

