

QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS, FINANCEIROS E DE MAJORAÇÕES, E OUTROS APOIOS E INCENTIVOS

Nos termos da alínea c) do nº 2 do artigo 13.º do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU) e nos termos do n.º 20 do artigo 71.º do Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF), os incentivos fiscais são aplicáveis aos imóveis objeto de ações de reabilitação iniciada após de 1 de janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos, são conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações abrangidos pela Área de Reabilitação Urbana delimitada, os seguintes incentivos fiscais, financeiros e outros incentivos e apoios:

1 - ISENÇÕES DE IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (IMI) E IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE TRANSMISSÕES (IMT)

Iisenção de IMI	Prédios urbanos objeto de ações de reabilitação, por um período de 5 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão das ações de reabilitação, podendo ser renovado por um período adicional de 5 anos (nº 7 do artigo 71º do EBF, na sua atual redação)	<i>n.º 7 do artigo 71.º do EBF</i>
	Estão isentos de IMI ps prédios classificados por Monumentos Nacionais e os prédios individualmente classificados como de interesse público ou de interesse municipal, nos termos da legislação aplicável.	
Iisenção de IMT	Aquisições de prédio urbano ou fração autónoma de prédio urbano, destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado.	<i>n.º 8 do artigo 71.º do EBF</i>
	Prédios urbanos arrendados passíveis de atualização faseada das rendas.	
	As aquisições de prédios classificados como de Interesse Nacional, de Interesse Público ou de Interesse Municipal.	

§ As isenções previstas nos n.os 7 e 8 estão dependentes de deliberação da assembleia municipal, que define o seu âmbito e alcance, nos termos do n.º 2 do artigo 12.º da Lei das Finanças Locais (cfr. n.º 19 do artigo 71.º do EBF)

2 - BENEFÍCIOS FISCAIS

IRC	Rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional desde que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seu sativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas na Área de Reabilitação Urbana (n.º 1 do artigo 71.º do EBF)	<i>n.º 1 do artigo 71.º do EBF</i>
------------	--	------------------------------------

IRS + IRC	<p>Tributação dos rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no n.º 1 do artigo 71.º do EBF, 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:</p> <p>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;</p> <p>b) As entidades não residentes detidas, directa ou indirectamente, em mais de 25 % por entidades residentes.</p>	<i>n.º 2 do artigo 71.º do EBF</i>
IRS + IRC	<p>Tributação à taxa de 10% do 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, quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no artigo 27.º do EBF ou sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma actividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respectivo englobamento.</p>	<i>n.º 3 do artigo 71.º do EBF</i>
IRS	<p>Dedução à coleta de 30% dos encargos já suportados pelo proprietário, relacionados com a reabilitação, até ao limite de 500€ (alinea a) do n.º 4 do artigo 71º do EBF, na sua actual redacção) de: - Imóveis recuperados nos termos da 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.</p>	<i>n.º 4 do artigo 71.º do EBF (na redacção da Lei n.º 66-B/2012, de 31 de dezembro)</i>
Mais Valias	<p>Mais-Valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português tributadas à taxa reduzida de 5% quando estas sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis reabilitados em ARU (n.º 5 do artigo 71º do EBF, na sua actual redacção).</p>	<i>n.º 5 do artigo 71.º do EBF</i>
Rendimentos Prediais	<p>Rendimentos Prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português tributadas à taxa reduzida 5% após a realização das obras de recuperação (alinea a) do n.º 6 do artigo 71º do EBF, na sua actual redacção), quando sejam decorrentes de arrendamento de:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<i>n.º 6 do artigo 71.º do EBF</i>
Rendimentos Relativos a Dividendos	<p>Os titulares de rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento, quando englobem os rendimentos distribuídos, têm direito a deduzir 50% dos rendimentos relativos a dividendos, nos termos e condições previstos no artigo 40.º do Código de IRS</p>	<i>n.º 12 do artigo 71.º do EBF (na redacção da Lei n.º 66-B/2012, de 31 de dezembro)</i>

IVA	Redução da taxa do IVA de 23% para 6% nas empreitadas de reabilitação urbana.	<i>Alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º do Código do IVA, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de dezembro.</i>
------------	---	---

§ Os benefícios fiscais acima elencados constam do artigo 71.º do EBF, bem como os termos e condições a serem observados pelos sujeitos passivos.

3 - MAJORAÇÕES

IMI	Majoração em 15% da taxa de IMI em vigor a aplicar a prédios urbanos degradados, que não cumpram satisfatoriamente a sua função ou sejam um perigo para a segurança de pessoas e bens, conforme descrito no n.º 8 do mesmo artigo.	<i>n.º 3 do artigo 112.º do CIMI</i>
------------	--	--------------------------------------

4 - BENEFÍCIOS FINANCEIROS E OUTROS APOIOS E INCENTIVOS

Urbanização e edificação	Isenção em 75% das taxas urbanísticas referentes ao controlo prévio de operações urbanísticas de reabilitação urbana.	<i>A prever no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação (RMUE)</i>
Ocupação da via pública	Isenção em 100% da taxa referente a ocupação da via pública durante o decorrer das obras, sendo condição suficiente que a mesma se encontre dentro da ARU.	<i>A prever no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação (RMUE)</i>
Incentivos e Apoios	Regulamento do Programa de Incentivos à "Recuperação de Habitações na Zona Histórica da Vila".	<i>A prever no Programa de Incentivos à "Recuperação de Habitações na Zona Histórica da Vila".</i>