

estratégia de regeneração urbana vila nova de gaia

**proposta de retificação do Quadro de Benefícios Fiscais e Incentivos Financeiros das ARU
*Cidade de Gaia, Encostas do Douro, Zona Central dos Carvalhos, Aguda-Granja, Zona Industrial da Feiteira, Zona Industrial da Rechousa e Zona Industrial da Rainha***

direção municipal de urbanismo e ambiente . divisão de planeamento e reabilitação urbana . janeiro 2017

índice

índice	2
QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS FINANCEIROS	3
PARTE I Benefícios Fiscais	4
PARTE II Incentivos Financeiros – taxas municipais.....	6
ANEXO Quadro-resumo de Benefícios Fiscais e Incentivos Financeiros	7

QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS FINANCEIROS

(resumo em quadro anexo)

A estratégia de atuação nas áreas abrangidas pelas Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) *Cidade de Gaia, Encostas do Douro, Zona Central dos Carvalhos, Aguda-Granja, Zona Industrial da Feiteira, Zona Industrial da Rechousa e Zona Industrial da Rainha* integra o Quadro de Benefícios Fiscais e Incentivos Financeiros de acordo com o estabelecido no n.º 2 da alínea c) do artigo 13º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU).

Para além dos benefícios fiscais relativos a impostos, prevê-se ainda a possibilidade do Município dispensar parcialmente algumas taxas municipais de acordo com os regulamentos em vigor, considerando as eventuais reduções como incentivos financeiros à reabilitação urbana.

O presente Quadro é composto por duas partes:

PARTE I . Benefícios Fiscais (IRC, IRS, IVA, IMT e IMI)

PARTE II . Incentivos Financeiros – taxas municipais

PARTE I **Benefícios Fiscais**

Para efeitos de concessão dos benefícios previstos no Artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) deve ser considerado o conceito de “ações de reabilitação” que consta da alínea a) do nº 23 do mesmo, assim como a condição dessas ações serem iniciadas após 1 de Janeiro de 2008 e concluídas até 31 de Dezembro de 2020, conforme nº.21 do mesmo artigo.

1. IRC, IRS e IVA

1.1. IRC (Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas)

Conforme nºs.1, 2 e 3 do Artigo 71º do EBF, isenção de IRC para rendimentos obtidos por fundos de investimento imobiliário.

1.2. IRS (Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares)

i) Conforme nº.4 do Artigo 71º do EBF, dedução à coleta, com um limite de 500 euros, de 30% dos encargos suportados pelos proprietários, relacionados com a reabilitação de:

- imóveis recuperados nos termos da estratégia de reabilitação da respetiva ARU; ou de
- imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação.

Condição para reconhecimento da dedução:

- subida de dois níveis no estado de conservação do imóvel;

ii) Conforme nº.5 do Artigo 71º do EBF, tributação, à taxa autónoma de 5%, das mais-valias auferidas quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis recuperados nos termos da estratégia de reabilitação da respetiva ARU.

Condição para a tributação à taxa autónoma de 5%:

- subida de dois níveis no estado de conservação do imóvel;

iii) Conforme nº.6, alínea a), do Artigo 71º do EBF, tributação, à taxa de 5%, dos rendimentos prediais auferidos quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de:

- imóveis recuperados nos termos da estratégia de reabilitação da respetiva ARU; ou de
- imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação.

Condição para a tributação à taxa de 5%:

- subida de dois níveis no estado de conservação do imóvel;
- sujeitos passivos de IRS residentes em território português.

1.3. IVA (Imposto sobre o Valor Acrescentado)

Conforme o artigo 18º, nº.1 a) do CIVA, taxa de 6% em empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis ou em espaços públicos.

Condição para a aplicação da taxa de 6%:

- mão-de-obra, fornecimento e instalação de materiais de construção ou equipamentos incluídos num contrato de empreitada realizado entre o empreiteiro e o dono de obra.

2. Impostos municipais IMI e IMT

2.1. IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis)

Conforme nº.7 do Artigo 71º do EBF, os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação podem beneficiar das seguintes isenções, concedidas em dois momentos identificados como I. e II.:

I. Isenção de IMI por um período de 5 anos a contar do ano, inclusive, da conclusão da ação de reabilitação.

Condição para reconhecimento da isenção:

- subida de 2 níveis no estado de conservação.

II. A isenção de IMI referida em I., pode ser renovada por um período adicional de 5 anos, caso se verifique a manutenção do nível do estado de conservação.

2.2. IMT (Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis)

Conforme nº.8 do Artigo 71º do EBF, isenção de IMT na aquisição de prédio urbano ou fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado.

Condição para reconhecimento da isenção:

- estado de conservação do imóvel com dois níveis acima do atribuído antes da intervenção;

- uso afeto à habitação própria e permanente após a aquisição;

- ações de reabilitação iniciadas após 1 de Janeiro de 2008 e concluídas até 31 de Dezembro de 2020.

PARTE II **Incentivos Financeiros – taxas municipais**

Dada a faculdade do Município em dispensar taxas municipais, total ou parcialmente, de acordo com os regulamentos em vigor, nomeadamente o Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação (RMUE, publicado no Diário da República 2ª série, nº.249, de 22/12/2015, através do Aviso nº.14978/2015), os incentivos financeiros a aplicar às ARU aprovadas enquadram-se no nº.6 do Artigo 76º do RMUE, o qual determina que as operações urbanísticas realizadas em prédios situados em Área de Reabilitação Urbana poderão beneficiar de uma dispensa de pagamento das respetivas taxas, bem como das taxas devidas pela ocupação/utilização de espaço público associada à operação urbanística, nos termos dos benefícios fixados no documento de constituição da respetiva Área de Reabilitação Urbana.

Assim e em conformidade com o disposto no nº 2 do Artigo 76º do RMUE, prevêem-se as reduções de taxas para as ARU *Cidade de Gaia, Encostas do Douro, Zona Central dos Carvalhos e Aguda-Granja, Zona Industrial da Feiteira, Zona Industrial da Rechousa e Zona Industrial da Rainha*, indicadas nos pontos seguintes.

A aplicabilidade destas dispensas depende do enquadramento da operação/intervenção no conceito de 'reabilitação de edifícios' previsto na alínea i) do Artigo 2.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

1. Taxas de ocupação/utilização do espaço público

No caso das ARU *Cidade de Gaia, Encostas do Douro, Zona Central dos Carvalhos e Aguda-Granja*, e mediante a apresentação de requerimento, redução de 50% das taxas de ocupação do domínio público no âmbito de obras sujeitas a controlo prévio.

No caso das ARU *Zona Industrial da Feiteira, Zona Industrial da Rechousa e Zona Industrial da Rainha*, e mediante a apresentação de requerimento, redução de 80% das taxas de ocupação do domínio público no âmbito de obras sujeitas a controlo prévio.

2. Taxas devidas pelo licenciamento

No caso das ARU *Cidade de Gaia, Encostas do Douro, Zona Central dos Carvalhos e Aguda-Granja*, e mediante a apresentação de requerimento, redução de 50% de todas as taxas associadas ao licenciamento das operações urbanísticas, à exceção das seguintes taxas: taxa de apreciação dos pedidos, taxa de emissão de alvarás e compensações.

No caso das ARU *Zona Industrial da Feiteira, Zona Industrial da Rechousa e Zona Industrial da Rainha*, e mediante a apresentação de requerimento, redução de 80% de todas as taxas associadas ao licenciamento das operações urbanísticas, à exceção das seguintes taxas: taxa de apreciação dos pedidos, taxa de emissão de alvarás e compensações.

ANEXO Quadro-resumo de Benefícios Fiscais e Incentivos Financeiros

(na página seguinte)