



**CIRCULAR**  
Gabinete Jurídico-Fiscal

N/ REFª: 59/2018  
DATA: 01/08/2018

**ASSUNTO: Benefícios Fiscais à Reabilitação Urbana**

Exmos. Senhores,

Para conhecimento, junto enviamos a Circular nº 07/2018 do nosso Gabinete Fiscal, sobre o assunto em epígrafe.

Com os melhores cumprimentos,

Ana Vieira  
Secretária-Geral

/sa

# CIRCULAR

N. Pinto Fernandes, M. Faustino & J. Durão, Consultores Fiscais, Lda.

## EDITORIAL

A chegada da *silly season* aconselha comedimento na abordagem noticiosa, principalmente quando se trata de matérias áridas, como é o caso da matéria tributária.

Foram há dias publicadas as estatísticas de IRS e de IRC, relativas ao triénio 2014/2016, o que sucede ininterruptamente, como bem nos é lembrado nas correspondentes e úteis Notas de Enquadramento, desde 1990! Ainda bem que algo, nestes impostos, ao longo de quase 30 anos, permaneceu estável! Estão, pois, de parabéns as Direções de Serviços de IRS e de IRC que, apesar dos poucos recursos de que as sabemos dotadas, conseguem manter, com tamanha regularidade, esta importante fonte de informação sobre dois impostos estruturantes do sistema fiscal nacional.

As estatísticas do IRC refletem a melhoria do estado da economia na vida das empresas, o que, se por um lado é bom, por outro, evidencia o cumprimento das disposições legais sobre a tributação do lucro: a evolução de praticamente todos os indicadores é positiva e o peso do IRC no PIB manteve-se nos 3,1%.

Não deixa, todavia, de ser interessante notar que cerca de 17.000 sociedades optam pelo regime simplificado de tributação. Por serem obrigadas a ter contabilidade, só um aproveitamento fiscal justifica a opção. Por outro lado, o conjunto de “adicionais” que é cobrado como IRC determina uma taxa efetiva superior à taxa nominal: 21,4%. É obra!

Boas férias aos nossos leitores, com votos de excelente descanso e recuperação de forças.

## BENEFÍCIOS FISCAIS À REABILITAÇÃO URBANA

1. De acordo com o Inquérito mensal realizado pela AICCOPN, aos empresários do setor da construção que atuam no mercado da Reabilitação Urbana, no passado mês de maio o Índice Nível de Atividade, que mede a opinião dos empresários quanto à evolução da atividade das suas empresas, registou uma subida expressiva de 41,8%, em termos homólogos e de 5,1% face ao mês anterior.

Quanto ao Índice Carteira de Encomendas, observa-se um aumento de 45,7% em termos homólogos e de 10,4% face ao mês anterior, referindo-se que este indicador regista, há sete meses consecutivos, taxas de crescimento superiores a 40%.

Há, portanto, um elevado nível de confiança neste mercado e expectativas de lucros elevados, a avaliar pelas mais recentes notícias que têm vindo a público.

2. De qualquer modo, ou por isso mesmo, recordam-se os benefícios fiscais que constam do artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, com a redação introduzida pela Lei n.º 114/2017, de 29/12, que aprovou o Orçamento do Estado para 2018.

3. O novo regime de benefícios fiscais alargou o seu âmbito de aplicação aos prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos. Deste modo, o regime de benefícios fiscais é agora aplicável aos prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, desde que preencham cumulativamente as seguintes condições:

a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril;

b) Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

4. Aos imóveis que preencham os referidos requisitos são aplicáveis os seguintes benefícios fiscais:

a) Isenção do IMI por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente;

b) Isenção do IMT sobre as transmissões onerosas de imóveis nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição;

c) Isenção do IMT na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente;

d) Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação.

5. Os benefícios relativos ao IMI e IMT não prejudicam a sua liquidação e cobrança, nos termos gerais, sendo a sua anulação e a correspondente restituição efetuada pelo serviço de finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação do reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício.

## Novas Fiscais

**Lei n.º 35/2018, de 20/7** - -  
Procede à alteração das regras de comercialização de produtos financeiros e de organização dos intermediários financeiros, e transpõe as Diretivas 2014/65, 2016/1034 e 2017/593.

**Portaria n.º 213/2018, de 18/7** -  
Portaria que aprova os termos, formatos e procedimentos para comunicação pelas Câmaras Municipais à Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) dos elementos previstos no n.º 1 do artigo 128.º do Código do IMI.

**Decreto-Lei n.º 56/2018, de 9/7** - Altera o Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, o Regime Jurídico do Capital de Risco, do Empreendedorismo Social e do Investimento Especializado e as medidas de dinamização do mercado de capitais.

**Portaria n.º 195/2018, de 5/7** -  
Define o conceito de setor tecnológico para efeitos do disposto no artigo 43.º-C do Estatuto dos Benefícios Fiscais, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho.

**Decreto-Lei n.º 53/2018, de 2/7** - Altera os regimes jurídicos de proteção social nas eventualidades de doença, desemprego e parentalidade (trabalhadores independentes).

**Decreto Regulamentar n.º 6/2018, de 2/7** - Altera a regulamentação do Código dos Regimes Contributivos do Sistema Previdencial de Segurança Social.

**Ofício-Circulado n.º 30203, de 04/07 - IVA** - Opção de pagamento do IVA devido pelas importações de bens através da declaração periódica - artigo 27.º, n.º 8 do Código do IVA. Instruções complementares ao Ofício circulado n.º 30193, de 11 de agosto de 2017.

6.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 competente ou, se for o caso, à entidade gestora da reabilitação urbana comunicar esse reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício ou fração, 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.

7.O regime de benefícios acabados de enunciar não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável.

8.Em matéria dos impostos sobre o rendimento, há que distinguir aqueles que se dirigem a fundos de investimento imobiliários dos que se dirigem a pessoas singulares.

9.Quanto aos primeiros, os mesmos gozam de isenção de IRC, quanto aos rendimentos de qualquer natureza, contanto que operem de acordo com a legislação nacional e desde que tenham sido constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75 % dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana.

Por seu turno, os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento, pagos ou colocados à disposição dos respetivos 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 %, exceto 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. Ficam, porém, excluídas deste regime:

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;

b)As entidades não residentes detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25 % por entidades residentes.

10. Finalmente o saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos referidos fundos de investimento é tributado à taxa de 10 % quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no artigo 27.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais ou sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento.

11.Quanto a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana efetuadas por pessoas singulares, há a referir a tributação à taxa autónoma de 5 % das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em “área de reabilitação urbana”, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação.

12.Sublinha-se que o legislador sujeita a esta tributação as mais-valias auferidas por pessoas singulares, pelo que não podem aspirar a este regime operações imobiliárias, ainda que envolvam reabilitação, efetuadas por empresários individuais, cujos rendimentos serão tributados segundo as regras da categoria B.

13.Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são igualmente tributados à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de:

a)Imóveis situados em “área de reabilitação urbana”, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;

b)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.

14.Há ainda a referir que está prevista a possibilidade de dedução à coleta, em sede de IRS, até ao limite de € 500,00, de 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de:

a)Imóveis, localizados em “áreas de reabilitação urbana” e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; ou

b)Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que sejam objeto de ações de reabilitação.