



DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO POCINHO



Imagem: Câmara Municipal de V. N. de Foz Côa

JUNHO 2016

Índice

1. Introdução	4
2. Memória descritiva e justificativa da delimitação	7
2.1. Localização	7
2.1.1. Objetivos Estratégicos	16
3. Delimitação da área de reabilitação urbana (ARU)	17
3.1. Justificação da delimitação.....	17
4. Quadro dos benefícios fiscais/incentivos associados à reabilitação urbana	19
4.1. Benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património relativos a imóveis localizados na Área de Reabilitação Urbana do Pocinho	19
4.1.1. IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis)	19
4.1.2. IMT (Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis)	20
4.1.2.1. Procedimento para reconhecimento da isenção de IMI e IMT referidas nos números anteriores: 20	
4.1.3. Conceitos de reabilitação e estado de conservação relevantes para a atribuição dos benefícios a que se referem os números anteriores.	21
4.2. Outros benefícios relativos à reabilitação urbana	22
4.2.1. IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis)	22
4.2.1.1. Prédios urbanos reabilitados:.....	22
4.2.2. IMT (Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis)	22
4.2.2.1. Procedimento para reconhecimento da isenção:	23
4.2.3. IVA (imposto sobre valor acrescentado)	24
4.2.4. IRS (imposto sobre o rendimento de pessoas singulares)	26
4.2.4.1. Dedução à coleta	26
4.2.4.2. Tributação à taxa de 5%	27
4.3. Benefícios aplicáveis a prédios classificados	28
4.3.1. IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis)	28
4.3.1.1. Procedimento para reconhecimento da isenção:	28
4.3.2. IMT (Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis)	29

Abreviaturas

ARU, área de reabilitação urbana

ORU, operação de reabilitação urbana

RJRU, regime jurídico da reabilitação urbana, regulado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto

1. Introdução

Há mais de uma década que a reabilitação urbana é considerada uma área estratégica e fundamental para promover o crescimento da economia e incentivar a atividade económica através da requalificação e revitalização das áreas urbanas.

O reconhecimento de que era premente inverter o processo de degradação do estado de conservação do edificado de muitas áreas urbanas, designadamente, sob o ponto de vista da segurança, salubridade e estética, levou à emanção de normas que visam agilizar todo o procedimento de reabilitação urbana, normas essas que foram sucessivamente alteradas por forma a tornar mais célere e apelativo o recurso à reabilitação do edificado.

Além disso, a reabilitação urbana tem vindo a assumir um significado cada vez mais relevante, deixando de ser entendida como a simples reabilitação do património edificado degradado, mas também como determinante para a revitalização social, económica, ambiental e cultural das cidades.

Este entendimento está vertido no Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU), regulado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto, segundo o qual a reabilitação urbana “...*consiste numa forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado...*” que deve contribuir, de forma articulada para a prossecução de um conjunto de objetivos da mais diversa natureza que visam tornar os espaços urbanos, além de reabilitados do ponto de vista físico, vivos e dinâmicos.

Assim, o conceito legal de reabilitação urbana é um conceito amplo, diferente do conceito de reabilitação de edifícios, na medida em que *“inclui a realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios”*.

O procedimento de reabilitação urbana no âmbito do atual RJRU, processa-se através da delimitação de áreas de reabilitação urbana (ARUs) e aprovação da respetiva operação de reabilitação urbana (ORU), definindo-se como área de reabilitação urbana *“a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana”*.

No âmbito do RJRU, na sua formulação inicial, o procedimento de delimitação de áreas de reabilitação urbana era muito moroso e complexo dado que a delimitação da ARU e a aprovação da respetiva ORU tinham que ocorrer em simultâneo, o que não se compadecia com a premência de conferir um impulso à reabilitação, principalmente, do edificado privado, pelo que a Lei nº 32/2012, de 14.08 veio introduzir *“medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana”* – art.1º - designadamente através da flexibilização e simplificação dos procedimentos de delimitação de áreas de reabilitação urbana.

Assim, o atual RJRU possibilita que a delimitação da ARU ocorra antes da aprovação da respetiva ORU, através de um processo relativamente simples,

cujo efeito imediato se traduz, pela parte dos privados, no direito ao acesso aos benefícios fiscais, aplicáveis a edifícios aí localizados que venham a ser reabilitados, o que constitui um incentivo à reabilitação do património edificado.

A promoção da reabilitação urbana é cometida aos municípios que podem delimitar áreas de reabilitação urbana.

Nos termos do nº 2 do artigo 13º do RJRU, a proposta de delimitação da ARU tem que conter a fundamentação da delimitação e os seguintes elementos gráficos e descritivos:

- 1 Memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- 2 Planta da delimitação da área de reabilitação urbana (ARU);
- 3 Quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nos termos da alínea a) do artigo 14º.

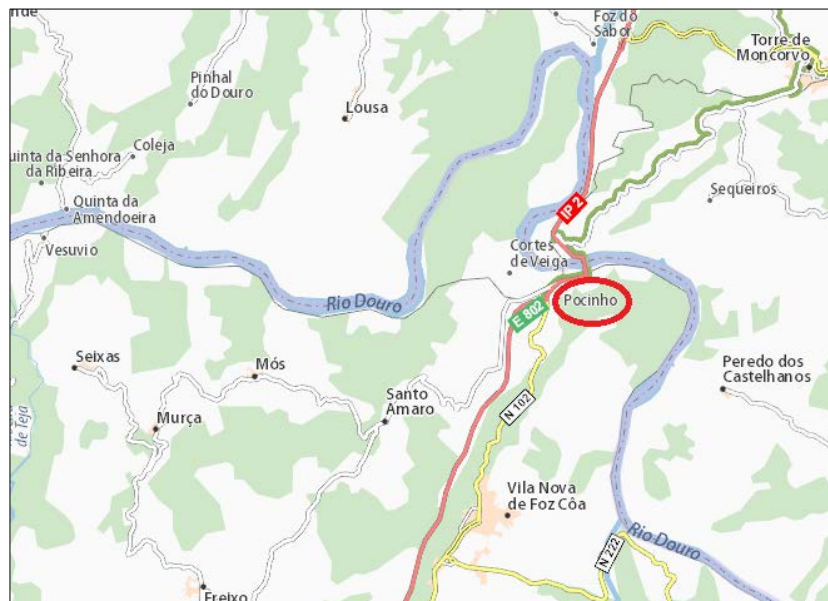
O Município de Vila Nova de Foz Côa para inverter a situação de degradação do edificado, criando as condições para que de imediato os particulares possam a aceder aos benefícios fiscais, optou pela delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Pocinho, previamente à aprovação da respetiva operação de reabilitação urbana (ORU) a qual, subsequentemente, irá definir em concreto as opções estratégicas de reabilitação e das intervenções a realizar, e cujo processo terá que ser concluído num prazo de três anos.

O presente documento constitui a proposta de delimitação da ARU do Pocinho e segue o procedimento estatuído nos artigos 12º e 13º do RJRU.

2. Memória descritiva e justificativa da delimitação

2.1. Localização

A povoação do Pocinho localiza-se na margem esquerda do Rio Douro, no extremo norte do concelho e da freguesia de Vila Nova de Foz Côa.



O Pocinho é uma povoação de pequena dimensão que se desenvolve ao longo da linha ferroviária do Douro e da Estrada Nacional n.º 102, tendo como centro a estação que leva o seu nome.

Rodeado pelo Rio Douro e albufeira, por largas extensões de vinhas, pomares e olivais, o sítio do Pocinho constitui um conjunto de beleza indiscutível e, com

justiça, integrado no 'Alto Douro Vinhateiro', incluído na lista do Património Mundial da UNESCO. Além disso, localiza-se na proximidade da foz do rio Côa e, em consequência, dos 'Sítios Pré-históricos de Arte Rupestre do Vale do Rio Côa e de Siega Verde', igualmente inscrito naquela prestigiada Lista.



'Alto Douro Vinhateiro' – limites da área incluída na Lista do Património Mundial no concelho de Vila Nova de Foz Côa

(Extrato da Planta do Alto Douro Vinhateiro in http://whc.unesco.org/en/list/1046/multiple=1&unique_number=1220)

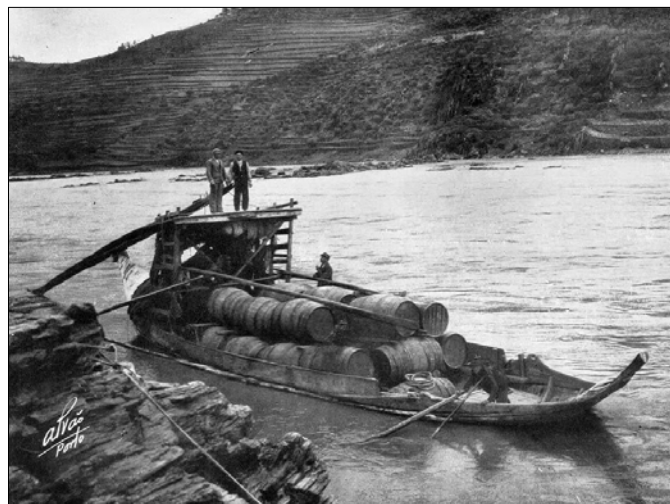
Tal como no passado, o desenvolvimento desta localidade está intrinsecamente ligado às vias de comunicação: rio Douro, Linha do Douro e Estrada Nacional n.º 102, agora IP2.

A sua localização, num lugar privilegiado de transposição do Douro, dadas as condições favoráveis aí existentes, determinaram que, desde tempos imemoriais, este local fosse considerado estratégico, não só do ponto de vista

civil como militar. Ancorado na principal via de comunicação entre o interior e o litoral, o rio Douro, por onde fluíam gentes e mercadorias, o porto do Pocinho albergava a barca que estabelecia a ligação mais eficaz entre o Nordeste Transmontano, que se inicia na margem oposta à povoação, e as Beiras, a sul.

Por essa razão, a posse da barca e do porto do Pocinho, pela importância das receitas que gerava com o elevado movimento de transporte de pessoas e mercadorias, foi objeto de disputas acesas e prolongadas entre Moncorvo, a norte, e Vila Nova de Foz Côa, a sul.

A partir de 1781, com a eliminação do Cachão da Valeira, foi franqueada a subida das embarcações, pelo que a povoação do Pocinho ganhou ainda mais pujança como entreposto dos produtos da região e das mercadorias oriundas do litoral.



Transporte de vinho no Douro

Fotografia de Alvão

A chegada do comboio, em 10 de janeiro de 1887, e o estabelecimento de um importante nó e complexo ferroviário na povoação, vieram culminar este

processo de crescimento e desenvolvimento continuados, permitindo a circulação mais facilitada de passageiros e mercadorias entre o litoral e a fronteira e, mais tarde, através da linha do Sabor, alcançou Miranda do Douro. Na povoação do Pocinho foram instaladas oficinas, armazéns e serviços de apoio ao embarque de passageiros e mercadorias que incutiram dinamismo local, designadamente através do emprego gerado.



Estação do Pocinho

Em 1988, a linha do Sabor e a ligação entre o Pocinho e Barca de Alva foram encerradas e desmantelado o importante complexo ferroviário que aí se localizara. Foram-se as oficinas e os operários e técnicos que aí trabalhavam, e posteriormente, encerrou-se a ponte rodoferroviária, subsistindo o conjunto de edificações que outrora as albergara, mas agora abandonado e em crescente ruína, um ‘fantasma do passado’.

Subsiste a estação do Pocinho como terminal da linha do Douro.



Edifícios abandonados na Estação do Pocinho

Imagens: Câmara Municipal de V. N. de Foz Côa

Ainda antes dessa data, a povoação assistiu a um curto surto de atividade, relacionado com a construção da Barragem do Pocinho, cuja inauguração ocorreu em 1982. Surto efémero e passageiro, deixou, contudo, um rasto de edificações provisórias disseminadas na paisagem a que hoje é necessário dar um rumo. E, criando um novo atravessamento rodoviário entre as margens do Douro, acrescentou um novo argumento ao encerramento, alguns anos depois, da ponte centenária que a linha férrea do Sabor havia justificado. Ali passa atualmente o atual IP 2, antes Estrada Nacional n.º 102 (e antes, a mais antiga Estrada Real n.º 9).

O atual IP 2, ainda por concluir no troço entre o Pocinho e a Junqueira, beneficia a localidade, aproximando-a em tempo de viagem quer dos principais destinos regionais e nacionais, quer da vizinha Espanha. Ou seja, revigora-se a posição estratégica da localidade, hoje certamente beneficiando de outras motivações de deslocação, servida que está por acrescidas condições de acessibilidade não

só rodoviárias como fluviais, onde um crescente fluxo de viagens geradas pelos recursos turísticos e patrimoniais da região, traz novos visitantes.

Para além das importantes designações do 'Alto Douro Vinhateiro' e dos 'Sítios Pré-históricos de Arte Rupestre do Vale do Rio Côa e de Siega Verde', a albufeira da barragem do Pocinho veio criar condições ótimas para a prática de desportos aquáticos a que, recentemente, se veio acrescentar, por iniciativa do município de Vila Nova de Foz Côa, o Centro de Alto Rendimento de Remo e Canoagem, um notável e avançado equipamento desportivo, cujo formato arquitetónico inovador e sábia integração na paisagem declivosa, tem vindo a suscitar atenção e elogios nos meios profissionais. Esta infraestrutura tem funcionalidades e atributos para diversificar a oferta local e municipal de equipamentos de projeção nacional e internacional e, desta forma, potenciar o desenvolvimento do Pocinho, do concelho de Vila Nova de Foz Côa e mesmo da região, atendendo à procura que suscita, designadamente, por equipas internacionais de remo e canoagem.



Centro de Alto Rendimento de Remo e Canoagem

Fotografia: Fernando Guerra

Do ponto de vista do património arquitetónico e da engenharia portuguesa, quer a estação do Pocinho, inscrita no inventário nacional do património cultural, quer os edifícios do antigo complexo ferroviário, quer ainda a notável ponte rodoferroviária, são construções que, devidamente reutilizadas, podem valorizar a localidade e conferir-lhe razões para, em combinação, com os outros valores patrimoniais já referidos, pensar num futuro de maior estabilidade e progresso.



Estação ferroviária do Pocinho e painel de azulejos da fachada

O conturbado passado recente desta localidade está hoje perante novos desafios que poderão constituir outras tantas novas oportunidades. Para tal, importa ter presente não só essas potencialidades, como também as debilidades que, eventualmente, possam subsistir e a que urge dar resposta. Como se pode descrever a situação atual da povoação do Pocinho?

A área urbana do Pocinho conta com centena e meia de edifícios, encontrando-se mais de 50% desocupados e degradados, alguns em ruína, de que são exemplo mais significativo, o conjunto constituído pelos armazéns e oficinas da REFER, o

denominado “Bairro da REFER” e, ainda, a curta distância da barragem, o antigo bairro dos trabalhadores da mesma.

Conforme consta do II volume dos *Estudos de Caracterização do Território*, elaborados no âmbito da mais recente revisão do PDM de Vila Nova de Foz Côa, o Pocinho é o aglomerado que, em comparação com outras áreas urbanas do concelho, “*possui menor percentagem de edifícios destinados à habitação, cerca de 70%, sendo portanto, aquele que apresenta mais edificações inseridas na categoria de outros usos*” e no que concerne à ocupação dos alojamentos apenas “*41,1% dos alojamentos são considerados de residência habitual, possuindo ainda, a mais alta percentagem de alojamentos vagos com 27,4%*”, circunstâncias que são favoráveis ao abandono e degradação do edificado que atualmente se observa.

Em síntese, o ambiente local está descaracterizado e a paisagem urbana e natural tem sofrido um processo de desqualificação, o que induz uma perceção negativa de áreas significativas da localidade, não contribuindo para atrair visitantes e/ou fixar novos residentes e atividades.



A poluição aérea originada na fábrica de extração de óleos

Imagem: Câmara Municipal de V. N. de Foz Côa

A esta degradação do edificado acresce um foco ativo de poluição atmosférica e visual causado pela fábrica de extração de óleos, localizada na margem do rio Douro, por isso, visível pelos turistas e visitantes que navegam o rio ou circulam no IP 2, o que também não contribui para uma boa imagem da localidade e para um bom ambiente de vida para os residentes com as emissões de fumos e gases.

Face ao que antecede, o Pocinho necessita urgentemente de uma estratégia de requalificação ambiental, de reabilitação do edificado e de revitalização económica e social, que inverta o atual estado de desocupação do edificado, degradação ambiental e perda de habitantes, com vista à prossecução dos objetivos que a seguir se enunciam, os quais serão concretizados e desenvolvidos no âmbito do programa estratégico da operação de reabilitação urbana (ORU), em fase subsequente.

2.1.1. Objetivos Estratégicos

1. Potenciar os atributos de localização estratégica na interface de importantes recursos turísticos, desportivos e culturais de nível e projeção nacional e internacional, de fluxos crescentes de visitantes e de acrescidas acessibilidades regionais, nacionais e internacionais,
2. Potenciar a sua posição estratégica no cruzamento de distintos e importantes vias de comunicação, renovando-se nos tempos atuais como 'porta de entrada' para o concelho de Vila Nova de Foz Côa e assim dando um forte contributo para a revalorização de outros recursos económicos e de reconhecido valor patrimonial (Museu do Côa, vilas e monumentos históricos, quintas do Douro, festividades populares, produtos regionais, etc.).
3. Captar novos investimentos destinados a adaptar e valorizar os recursos que foram abandonados e sofrem de crescente desqualificação, designadamente os edifícios e construções sobreviventes do encerramento do complexo ferroviário do Pocinho,
4. Promover a reabilitação e requalificação do tecido urbano e da paisagem urbana, no domínio ambiental - designadamente, eliminar focos de poluição ambiental -, das infraestruturas, da edificação, da revitalização das atividades económicas e do acolhimento a visitantes,
5. Definir um quadro de medidas de benefício/incentivo fiscal, para apoio aos proprietários na reabilitação das edificações degradadas,
6. Dotar o processo de reabilitação da povoação do Pocinho de um modelo de gestão focado no aproveitamento das oportunidades, na valorização dos ativos patrimoniais e na captação de investimento

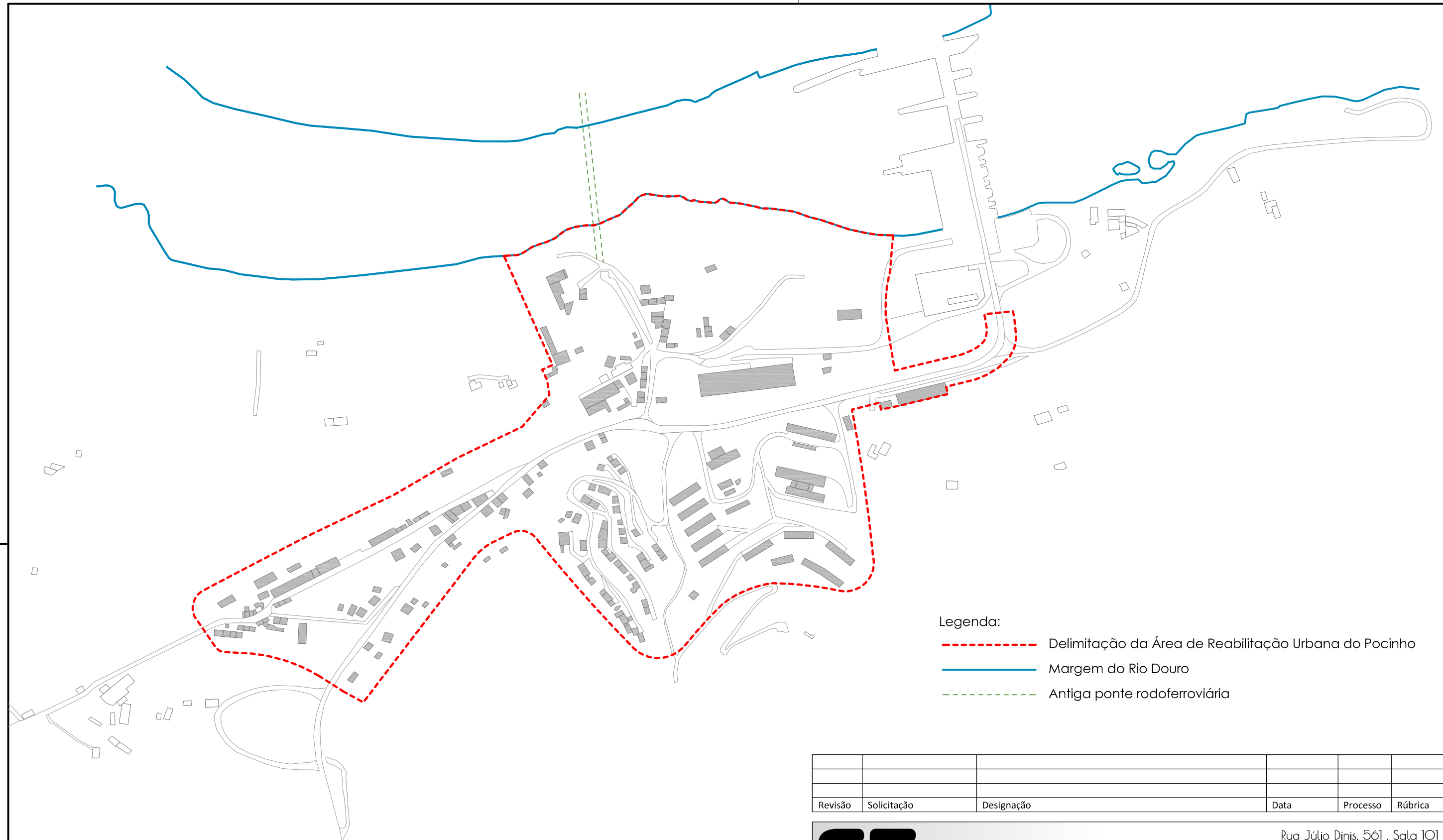
destinado a promover intervenções, públicas e privadas, que valorizem aquele território, integrando as componentes de planeamento, gestão territorial, e de avaliação e monitorização de resultados.

3. Delimitação da área de reabilitação urbana (ARU)

3.1. Justificação da delimitação

A área de reabilitação urbana proposta, com a extensão aproximada de 32 hectares, é um espaço privilegiado do ponto de vista da sua localização e relevância estratégica no contexto municipal e regional. Ela engloba as áreas que, do ponto de vista da reabilitação e revitalização urbanas, são necessárias para atingir os objetivos enunciados mais atrás.

Para a sua delimitação seguiram-se os limites territoriais estabelecidos pelos estudos realizados para o projeto de plano de pormenor do Pocinho.



- Legenda:
- Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Pocinho
 - Margem do Rio Douro
 - Antiga ponte rodoferroviária

Revisão	Solicitação	Designação	Data	Processo	Rúbrica

SE

engenharia

Rua Júlio Dinis, 561 . Sala 101
4050-325 - PORTO
Tel:228300702
E-mail: geral@seg.pt

Este desenho não pode ser reproduzido, divulgado, copiado ou desenvolvido, para qualquer efeito, sem prévia autorização escrita dos autores. Como propriedade dos autores todos os direitos deste trabalho estão reservados pela legislação em vigor.

Referência: VFC005	Obra: ARU e ORU de Vila Nova de Foz Côa e Pocinho	Especialidade: URBANISMO
Escala: 1/5000	Requerente: C.M. Vila Nova de Foz Côa	Técnico: Equipa SE engenharia
Data: Junho 2016	Fase: Delimitação da ARU do Pocinho	Desenho nº. : P1. LT. I. 001.PG.001.00
	Designação: PLANTA GERAL	

4. Quadro dos benefícios fiscais/incentivos associados à reabilitação urbana

Na delimitação de área de reabilitação urbana, nos termos da alínea c) do n.º2 do artigo 13º e da alínea a) do artigo 14º do RJRU, o município está obrigado a definir “os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável”.

A título informativo, incluem-se no presente documento outros benefícios que decorrem da reabilitação de imóveis, independentemente destes se localizarem ou não em áreas de reabilitação urbana, e ainda as isenções que se aplicam a prédios classificados.

4.1. Benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património relativos a imóveis localizados na Área de Reabilitação Urbana do Pocinho

4.1.1. IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis)

Os prédios urbanos ou frações autónomas de prédios urbanos, localizados na área de reabilitação urbana do Pocinho e cuja reabilitação, comprovadamente, tenha sido iniciada após a publicação em Diário da República da delimitação da mesma área e que se encontre concluída até 31 de dezembro de 2020, estão

isentos de IMI, pelo período de 5 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da ação de reabilitação urbana, podendo ser renovada por um **período adicional de cinco anos**.

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

Estão isentos de **IMT na primeira transmissão onerosa**, os prédios ou frações autónomas reabilitadas, destinados exclusivamente a **habitação própria e permanente** que se situem na área de reabilitação urbana do Pocinho, e cuja reabilitação urbana, comprovadamente tenha sido iniciada após a publicação em Diário da República da delimitação da mesma área e que se encontre concluída até 31 de dezembro de 2020.

4.1.2.1. Procedimento para reconhecimento da isenção de IMI e IMT referidas nos números anteriores:

- Certificação da execução da ação de reabilitação urbana pela Câmara Municipal.
- Determinação do nível de conservação antes do início e no termo das ações de reabilitação, nos termos que regulados pelo Decreto-Lei n.º 262-B/2012 de 31 de dezembro.

4.1.3. *Conceitos de reabilitação e estado de conservação relevantes para a atribuição dos benefícios a que se referem os números anteriores.*

Para efeitos de concessão das isenções a que se referem os números anteriores importa ter em conta os conceitos de ação de reabilitação e estado de conservação constantes das alíneas a) e c) do nº 22 do artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, que se transcrevem:

“a) '**Ações de reabilitação**' as intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção;

c) '**Estado de conservação**' o estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no NRAU e no Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de agosto, para efeito de atualização faseada das rendas ou, quando não seja o caso, classificado pelos competentes serviços municipais, em vistoria realizada para o efeito.”

Atualmente, a determinação do nível de conservação está regulada no Decreto-Lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro.

4.2. Outros benefícios relativos à reabilitação urbana

Trata-se de benefícios fiscais associados à reabilitação de prédios urbanos que podem não estar localizados em áreas de reabilitação urbana. Sempre que este requisito é condição de atribuição do benefício, o mesmo é referido no lugar próprio.

4.2.1. IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis)

4.2.1.1. Prédios urbanos reabilitados:

Ficam isentos de IMI os prédios urbanos **objeto de reabilitação urbanística**, pelo período de três anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença de utilização (Artigo 45.º nº1 EBF-Redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro).

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

Ficam isentas de IMT as aquisições de prédios urbanos **destinados a reabilitação urbanística**, desde que, no prazo de três anos a contar da data da aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras. (Artigo 45.º n.º 1 EBF)

Para efeitos da atribuição da isenção de IMI e IMT, referidas nos dois números anteriores, entende-se por **reabilitação urbanística** o 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 da urbanização e da edificação, com o objetivo de melhorar as condições de uso, conservando o seu caráter fundamental, bem como o conjunto de operações urbanísticas e de loteamento e de obras de urbanização, que visem a recuperação de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, sendo tal reabilitação certificada pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., ou pela câmara municipal, consoante o caso, e desde que, em qualquer caso, seja atribuída a esse prédio, quando exigível, uma classificação energética igual ou superior a A ou quando, na sequência dessa reabilitação, lhe seja atribuída classe energética superior à anteriormente certificada, em pelo menos dois níveis, nos termos do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, com exceção dos casos em que tais prédios se encontrem dispensados de um ou mais requisitos de eficiência energética, nomeadamente nos termos do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril. (Redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro) (Artigo 45.º n.º3 EBF).

4.2.2.1. Procedimento para reconhecimento da isenção:

A isenção depende de reconhecimento pela câmara municipal da área da situação do prédio, após a conclusão das obras e a emissão da certificação urbanística e da certificação energética. (Artigo 45.º n.º5 EBF)

A câmara municipal deve comunicar, no prazo de 30 dias, ao serviço de finanças da área da situação dos prédios o reconhecimento, competindo àquele promover, no prazo de 15 dias, a anulação das liquidações de imposto municipal

sobre imóveis e de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e subsequentes restituições. (Artigo 45.º n.º6 EBF)

Esta isenção não é cumulativa com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável. (Artigo 45.º n.º7 EBF)

4.2.3. IVA (imposto sobre valor acrescentado)

Nos termos da alínea a) do nº1 do artigo 18º do CIVA, estão sujeitas a IVA à taxa reduzida as seguintes prestações de serviços:

1 - Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em **áreas de reabilitação urbana** (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional (Verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA).

Nota: A definição de reabilitação urbana consta da alínea j) do artigo 2º do RJRU.

“j) «Reabilitação urbana» a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras

de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios”.

2 - Empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas diretamente pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), bem como 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 (Verba 2.24 da Lista I anexa ao CIVA).

3 - Empreitadas de bens imóveis em que são donos da obra autarquias locais, empresas municipais cujo objeto consista na reabilitação e gestão urbanas detidas integralmente por organismos públicos, associações de municípios, empresas públicas responsáveis pela rede pública de escolas secundárias ou associações e corporações de bombeiros, desde que, em qualquer caso, as referidas obras sejam diretamente contratadas com o empreiteiro (Verba 2.19 da Lista I anexa ao CIVA).

Podem ainda beneficiar do IVA à taxa reduzida as seguintes prestações de serviços:

4 - Empreitadas de conservação, reparação e beneficiação dos prédios ou parte dos prédios urbanos habitacionais, propriedade de cooperativas de habitação e

construção cedidos aos seus membros em regime de propriedade coletiva, qualquer que seja a respetiva modalidade (Verba 2.26 da Lista I anexa ao CIVA).

5 - Empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos à habitação, com exceção:

- dos trabalhos de limpeza;
- trabalhos de manutenção dos espaços verdes;
- empreitadas sobre bens imóveis que abranjam a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares.

No caso do n.º 5 a taxa reduzida não abrange os materiais incorporados, salvo se o respetivo valor não exceder 20 % do valor global da prestação de serviços (Verba 2.27 da Lista I anexa ao CIVA).

4.2.4. IRS (imposto sobre o rendimento de pessoas singulares)

4.2.4.1. Dedução à coleta

a) Os proprietários de imóveis localizados em '**áreas de reabilitação urbana**' e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação podem deduzir à coleta, até ao limite de (euro) 500, 30 % dos encargos suportados com a respetiva reabilitação (Artigo 71.º n.º4 EBF).

b) Os proprietários de imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, que sejam objeto de ações de reabilitação podem deduzir à coleta, até ao limite de (euro) 500, 30 % dos encargos suportados com a respetiva reabilitação (Artigo 71.º n.º4 EBF).

4.2.4.2. Tributação à taxa de 5%

a) 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 respetivas estratégias de reabilitação (Artigo 71.º n.º5 EBF).

b) 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 sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis, localizados em 'áreas de reabilitação urbana' e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação (Artigo 71.º n.º6 EBF).

c) 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 sejam inteiramente decorrentes do arrendamento

de 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 (Artigo 71.º n.º6 EBF).

4.3. *Benefícios aplicáveis a prédios classificados*

4.3.1. *IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis)*

Estão isentos de IMI, os prédios classificados como monumentos nacionais e os prédios individualmente classificados como de interesse público ou de interesse municipal nos termos da legislação aplicável (Artigo 44.º n.º1, n) EBF).

Esta isenção cessa se os prédios vierem a ser desclassificados ou a ser considerados devolutos ou em ruínas.

4.3.1.1. *Procedimento para reconhecimento da isenção:*

A isenção é de carácter automático, operando mediante comunicação da classificação como monumento nacional ou da classificação individualizada como imóvel de interesse público ou de interesse municipal, a efetuar pelo Instituto de Gestão do Património Arquitetónico e Arqueológico, I. P., ou pelas câmaras municipais, vigorando enquanto os prédios estiverem classificados, mesmo que estes venham a ser transmitidos. (Artigo 44.º n.º5, EBF).

Os serviços competentes da tutela do património cultural e as câmaras municipais procedem à referida comunicação, relativamente aos imóveis já classificados à data da entrada em vigor da presente lei:

- a) Oficiosamente, no prazo de 60 dias; ou
- b) O requerimento dos proprietários dos imóveis, no prazo de 30 dias a contar da data de entrada do requerimento nos respectivos serviços (Artigo 44.º nº6 EBF).

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

Ficam isentas de IMT as aquisições de prédios individualmente classificados como de interesse nacional, de interesse público ou de interesse municipal, nos termos da legislação aplicável (Artigo 6º g) Código do Imposto Municipal Sobre Transmissões Onerosas de Imóveis CIMT).

As isenções são reconhecidas a requerimento dos interessados, a apresentar antes do ato ou contrato que origina a transmissão junto dos serviços competentes para a decisão, mas sempre antes da liquidação que seria de efetuar, acompanhado de documento emitido pelo serviço competente do Ministério da Cultura. (Art. 10º, n.º1 e n.º2 c) do CIMT).

Ficha técnica

O presente documento foi elaborado por uma equipa multidisciplinar de Urbanismo, Direito, Engenharia e Gestão coordenada pela **SE**engenharia