

Financiamento e Tributação da Reabilitação Urbana

Guilherme W. d'Oliveira Martins

18 de Maio de 2012

Financiamento da Reabilitação Urbana



FINANCIAMENTO DIRETO

JESSICA

- JESSICA (Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas)
- Iniciativa conjunta da Comissão Europeia, Banco Europeu de Investimento e do Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa.
- Visa apoiar, no contexto da Política de Coesão, as autoridades dos Estados Membros da UE na utilização de instrumentos de engenharia financeira para financiamento dos investimentos em desenvolvimento urbano sustentável.

JESSICA

- **Focalização na Reabilitação Urbana Sustentável** - Reconhecimento de uma prioridade de intervenção nacional (e europeia).
- **Alteração do Paradigma de Financiamento** - Em vez de financiamentos a Fundo Perdido, criação de instrumentos de engenharia financeira. Os instrumentos de engenharia financeira mobilizam recursos do FEDER atribuídos aos Programas Operacionais, alavancando outros financiamentos. Os investimentos apoiados devem gerar proveitos suficientes para reembolsar os financiamentos JESSICA.



Fundo Jessica
Portugal
(130 M.E.)



Fundos de
Desenvolvimento
Urbano
(335 M.E.)



Operações e Projetos
de Investimento
Sustentáveis de
Reabilitação Urbana



FISCALIDADE BÁSICA

Fiscalidade básica

- IRS
 - Englobamento ou taxa liberatória?
 - Relevância dos benefícios fiscais
- IRC
 - A regra do resultado da liquidação (artigo 92.º do CIRC)
 - A relevância das depreciações do ativo fixo tangível
 - Método da revalorização e Justo Valor
 - Variações patrimoniais e a teoria do incremento patrimonial

BENEFÍCIOS FISCAIS CLÁSSICOS

Enquadramento histórico

- Decreto-Lei 49033 de 28 de Maio de 1969 – isenção total da aquisição das casas distribuídas pelo Fundo Fomento Habitação em regime de propriedade resolúvel;
- Decreto-Lei n.º 236/85, de 5 de Julho e Decreto-Lei n.º 39/89, de 2 de Janeiro – isenção total das aquisições da propriedade do terrenos ou constituição do direito de superfície, pelos sujeitos dos Contratos de Desenvolvimento para Habitação, desde que este seja celebrado no prazo de 2 anos a contar da referida transmissão ou constituição do direito;
- Artigo 28.º do Decreto-Lei n.º 385/88, de 25 de Outubro -- isenção total das aquisições efetuadas pelo arrendatário rural, desde que exista contrato há mais de três anos, com ou sem exercício do direito de preferência conferido por esta disposição;

Enquadramento histórico

- Artigo 51.º, n.º 1, alínea a) do Decreto-Lei n.º 103/90, de 22 de Março — isenção total das transmissões resultantes de operações de emparcelamento rural definidas no diploma, bem como das transmissões de prédios confinantes definidos na alínea b) do mesmo número;
- Decreto-Lei n.º 44/91 de 2 de Agosto – isenção subjetiva das Áreas Metropolitanas de Lisboa e Porto na aquisição de imóveis, por equiparar as referidas entidades às autarquias locais;
- Artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 308/91, de 17 de Agosto – isenção parcial, quanto à parte excedente do valor da quota-parte do adquirente, das transmissões resultantes da divisão de prédios rústicos em regime de compropriedade, desde que integrados em zonas de recuperação urbanística;
- Artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 272/93 de 4 de Agosto – isenção total das transmissões efetuadas no âmbito do Programa de Construção de Habitações económicas, bem como da primeira compra e venda das habitações económicas;
- Artigo 61º do Decreto-Lei n.º 275/93, de 5 de Agosto e Decreto-Lei n.º 182/99, 22 de Maio — isenção total da transmissão do direito real de habitação periódica.

Reabilitação – artigo 45.º do EBF

“a execução de obras destinadas a recuperar e beneficiar uma construção, corrigindo todas as anomalias construtivas, funcionais, higiénicas e de segurança acumuladas, que permitam melhorar e adequar a sua funcionalidade, sendo tal reabilitação certificada pelo Instituto Nacional de Habitação ou pela câmara municipal respectiva, consoante o caso”

IMT

- A isenção de IMT, que é um imposto de obrigação única, está condicionada a que no prazo de dois anos a contar da data da aquisição, o adquirente inicie as respectivas obras

IMI

- A isenção de IMI, que é um imposto periódico, sendo devido pelo proprietário do prédio em 31 de Dezembro do ano a que o mesmo respeita, apenas é concedida pelo período de dois anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença camarária

Exclusividade

- Os benefícios fiscais são exclusivos, não podendo ser cumulados com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável

NOVOS BENEFÍCIOS FISCAIS

Âmbito material

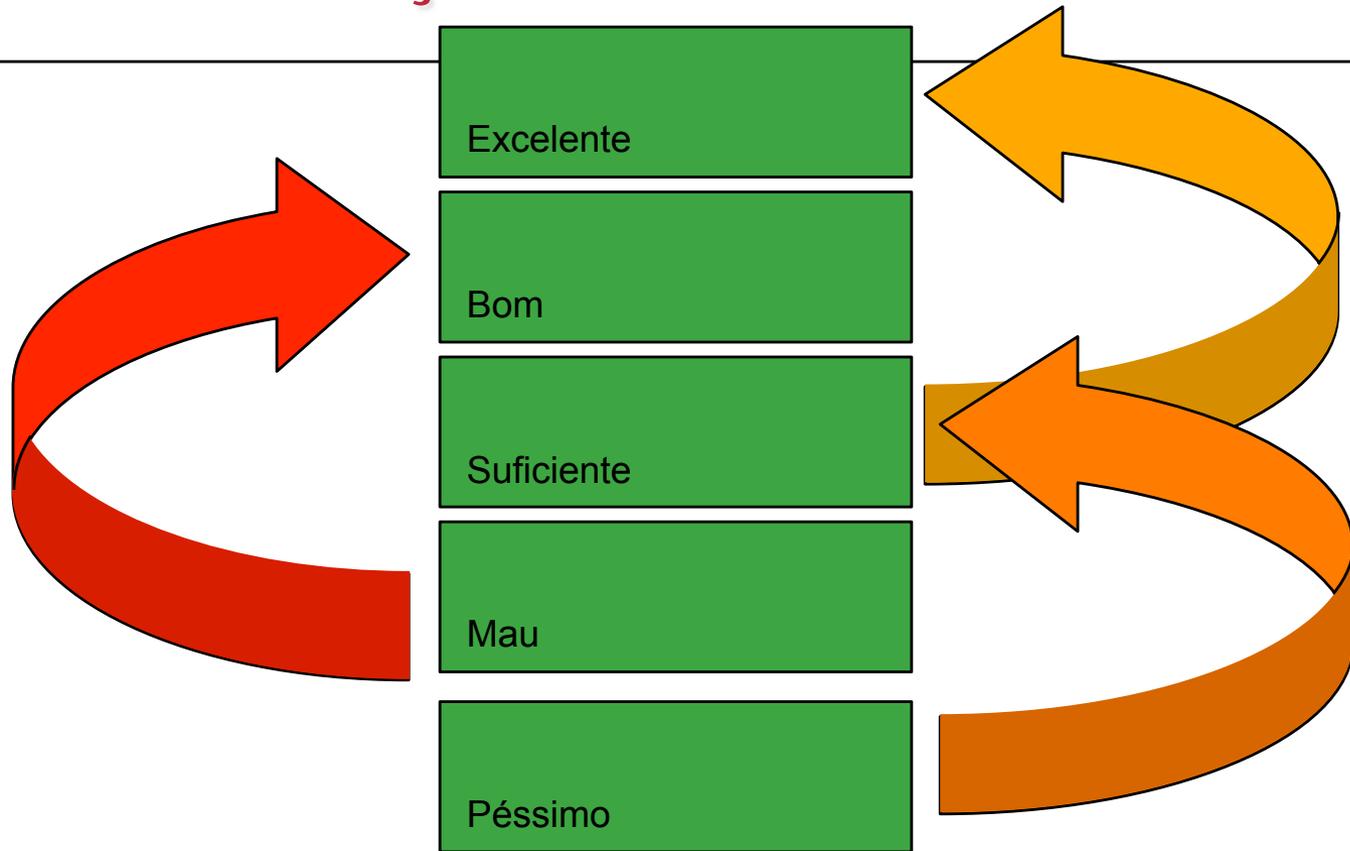
São abrangidas pelo artigo 71.º do EBF as seguintes ações de reabilitação:

- Ou em prédios urbanos 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;
- Ou em prédios urbanos localizados em áreas de reabilitação urbana.

Âmbito material – Ações de reabilitação

·As intervenções a que se refere o n.º 2 do artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes das obras de reabilitação.

Âmbito material – Ações de reabilitação



REABILITAÇÃO URBANA

- Extensão do Regime aprovado no OE2008 e integração no 71.º do EBF – Novo regime da reabilitação urbana
- Previsão de uma tributação liberatória reduzida em IRS (5%) sobre mais-valias imobiliárias e rendimentos prediais decorrentes de imóveis situados em ARU e reabilitados nos termos do programa estratégico
- Dedução à colecta em IRS para despesas em imóveis situados em ARU
- Aplicação de uma taxa reduzida do IVA nas empreitadas cujos donos da obra sejam empresas municipais que tenham por objecto a reabilitação ou gestão urbanas
- Extensão da aplicação da taxa reduzida do IVA às empreitadas de reabilitação de imóveis contratadas diretamente pelo Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU)

REABILITAÇÃO URBANA

- Introdução de um benefício em sede de IMT na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado em ARU, visando dinamizar o mercado da reabilitação
- Introdução de benefícios em sede de IMI para imóveis localizados em ARU
- Realização de acertos no coeficiente de vetustez, no coeficiente de ajustamento e no coeficiente de localização

Deliberação da Assembleia Municipal (definição das áreas de localização do reconhecimento)

Comunicação da Câmara (30 dias)

Nova Deliberação da Assembleia Municipal (definição das áreas de localização do reconhecimento)

Comunicação da Câmara (90 dias antes do termo dos 5 anos)



Financiamento e Tributação da Reabilitação Urbana

Guilherme W. d'Oliveira Martins

18 de Maio de 2012