

Departamento de Planeamento e Gestão do Território

Serviços de Planeamento e Mobilidade



## **Delimitação da Área de Reabilitação Urbana - Equipamentos**

*Memória descritiva e justificativa*

Vila Real | Dezembro de 2021

## ÍNDICE

1.	Enquadramento Geral .....	01
1.1.	Introdução .....	01
1.2.	Enquadramento Territorial .....	02
1.3.	Definição do Tipo de Operação de Reabilitação Urbana .....	08
2.	Critérios de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana .....	09
3.	Reabilitar para Melhores Serviços .....	10
3.1.	Potencialidades e Desafios .....	10
4.	Objetivos .....	12
5.	Benefícios Fiscais .....	13
6.	Anexos .....	16



## 1. Enquadramento Geral

### 1.1 Introdução

Pelos valores sociais, culturais e históricos presentes na memória coletiva das sociedades urbanas, e na tentativa de impulsionar a sua persistência para as gerações futuras, a reabilitação urbana tem sido alvo de destaque em sucessivos programas que apoiam tanto as ações de reabilitação do edificado como do espaço público.

O Decreto-lei n.º 307/2009, de 23 outubro, estabeleceu o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, tendo-se constituído como um documento fulcral para dar destaque a uma atividade que se pretendia consistente no espaço e no tempo. Na prossecução deste objetivo, surge a Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, contabilizando a 1.ª alteração ao Decreto-lei n.º 307/2009, tendo desencadeado em simultâneo a alteração do Código civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47344, de 25 de novembro de 1966, por forma a permitir dinamizar a reabilitação urbana.

Assim, com a publicação da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, novos instrumentos são criados e uma nova dinâmica é associada à Reabilitação urbana. Destaca-se, das alterações que foram concretizadas através da referida Lei, a tentativa de desencadear processos de reabilitação com regras e procedimentos mais flexíveis para a criação das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU).

Considerando assim que a Reabilitação Urbana é hoje inequivocamente uma das componentes indispensáveis ao estabelecimento de atividades urbanas condignas, e à reconversão dos espaços edificado e espaço público existentes nas cidades, o município de Vila Real vem tendo uma atitude pró-ativa neste desígnio ao criar ARU's identificadas para zonas urbanas que carecem de melhores condições de salubridade e que acompanhem os novos desafios do século XXI.

De acordo com informação disponibilizada no site do IHRU, IP: “*A delimitação das áreas de reabilitação urbana é da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal.*”

Neste contexto, pretende-se criar uma nova ARU, designada Área de Reabilitação Urbana de Equipamentos (ARU-E), uma vez que a sua delimitação encerra apenas edificado de equipamentos públicos ou privados de uso público, como se apresenta no próximo ponto.



## 1.2 Enquadramento Territorial

O Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU, IP) apresenta uma definição de ARU de acordo com a legislação, referindo: “(...) 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 (...)”

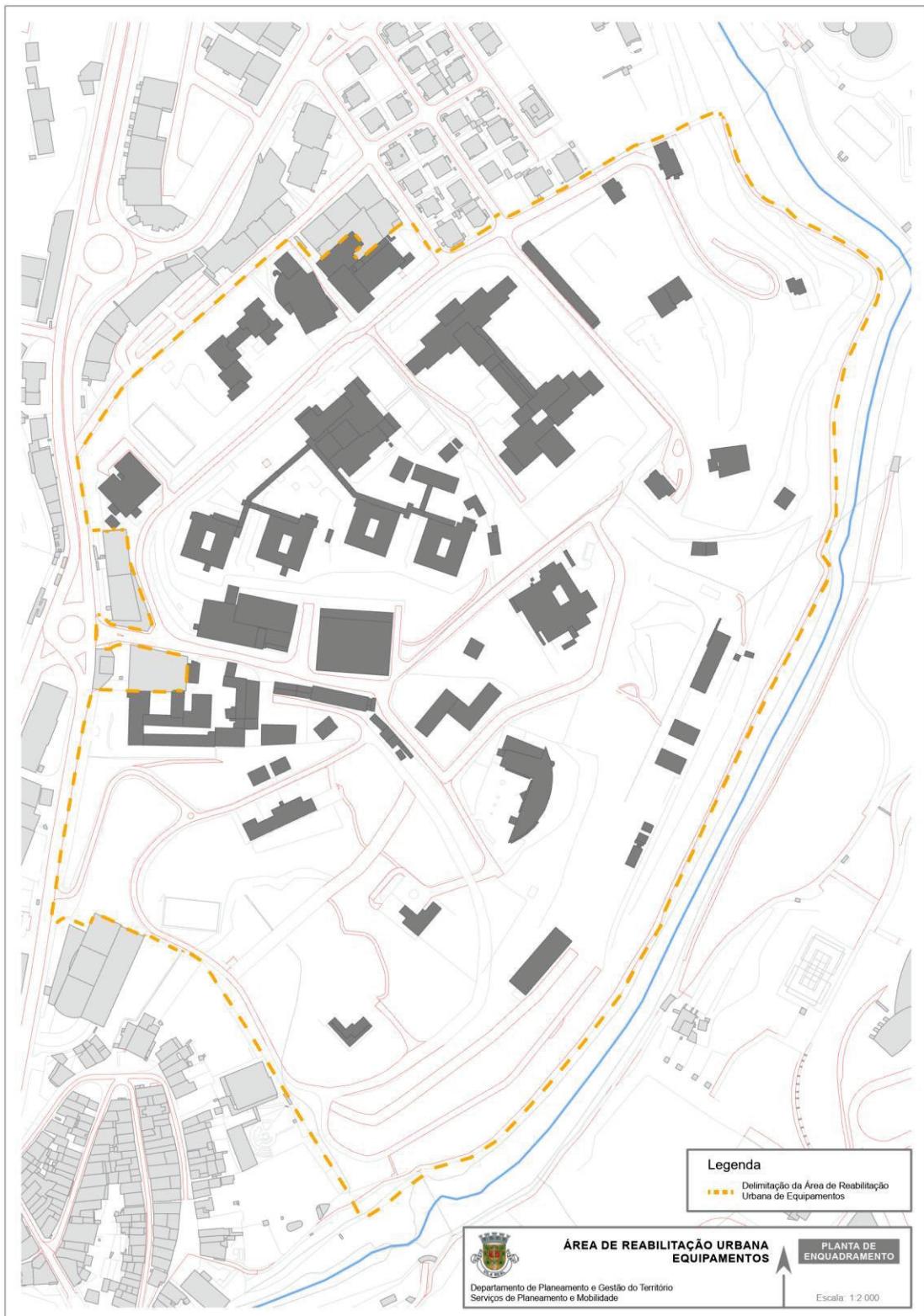
Destaca-se, nesta definição, a referência aos equipamentos e aos espaços verdes de utilização coletiva, uma vez que se trata exatamente da realidade delimitada pela proposta apresentada. A zona urbana que diz respeito à delimitação da ARU-E está identificada nos Mapas 1 e 2 seguintes.

Mapa 1 – Orto com a delimitação da ARU-E. Sem escala.





Mapa 2 – Delimitação da ARU-E. Sem escala.





Para que este enquadramento territorial seja melhor compreendido, apresenta-se no Quadro I a listagem de equipamentos considerados nesta delimitação.

Quadro I: Listagem dos equipamentos existentes na proposta de delimitação da ARU-E, com referência à tipologia, entidade, anos de construção e obra.

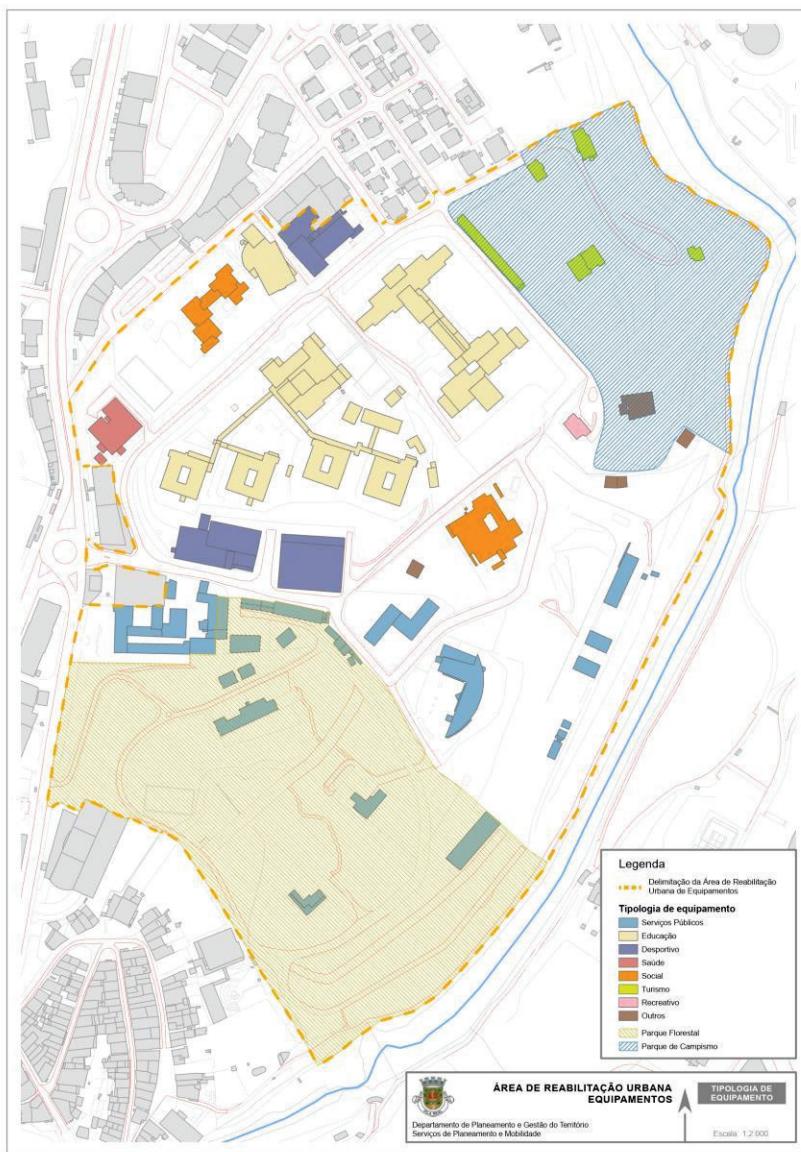
ID	Nome	Tipologia	Data Construção	Data Obras	Entidade
1	Ex-CIFOP	Educação	Entre 1978 e 1980	Obras interiores	Universidade de Trás-os-Montes e Alto Douro
2	Pavilhão Gimnodesportivo	Desporto	Inauguração em 1983	Não teve obras	Município de Vila Real
3	Piscinas Cobertas	Desporto	Inauguração em 1979	2004	Município de Vila Real
4	Ginásio Clube de Vila Real	Desporto	Em 1991	2004	Privado
5	Centro de Alojamento Estudantil	Social	Entre 1984 e 1985	(-)	Município de Vila Real
6	Escola do 2.º e 3.º Ciclo Diogo Cão	Educação	Ano letivo 1973-1974	(-)	Município de Vila Real
7	Direção Regional de Agricultura e Pescas do Norte (DRAP-N)	Serviço Público	Inauguração em 1999	Não teve obras	Ministério da Agricultura
8	Serviços Municipais "Antiga fábrica de diamantes"	Serviço Público	(-)	(-)	Município de Vila Real
9	Parque de Campismo	Turismo	Inauguração em 1980	(-)	Município de Vila Real
10	Clube Vilarealense de Pesca Desportiva	Recreativo	(-)	(-)	Privado
11	Centro de Saúde - Unidade Familiar do Corgo	Saúde	Entre 1979 e 1980	1995	Ministério da Saúde
12	Instituto Português do Desporto e Juventude (IPDJ)	Educação	Inauguração em 1991	Obras interiores	Ministério da Educação
13	Complexo de Codessais	Social	Inauguração em 1989	Obras interiores	Universidade de Trás-os-Montes e Alto Douro
14	Centro de Ciência	Serviço Público	Inauguração em 2015	(-)	Município de Vila Real
15	Quartel da Guarda Nacional Republicana (GNR) / Convento de São Francisco	Serviço Público	Século XVII	Século XVIII / XX	Estado central - Ministério da Administração Interna
16	Serviços Florestais (ICNF, I.P.)	Serviço Público	Entre 1959 e 1960	1994; 2003-2004	Instituto da Conservação da Natureza e Florestas
17	Serviço de Proteção da Natureza e do Ambiente (SEPNA)	Serviço Público	Entre 1959 e 1960	2007	Estado central - Ministério da Administração Interna



Como se pode verificar no quadro anterior, é pela diversidade de equipamentos e diferentes tipologias que esta proposta de delimitação enquadra, que se considera importante a salvaguarda dos bens e serviços aí presentes.

No Mapa 3 identifica-se a distribuição das diferentes tipologias de serviços presentes nos equipamentos da ARU-E proposta, indicadas no Quadro I.

Mapa 3: Delimitação da ARU-E com a definição da sua tipologia. Sem escala.





A delimitação desta ARU-E permitirá às diferentes entidades que tutelam os equipamentos, promover a reabilitação do edificado que, ao longo dos anos tem sofrido parcias intervenções, sendo a manutenção o tipo de intervenção mais significativa, salvaguardando raras exceções.

A este propósito, considera-se importante destacar a idade da maioria dos edifícios que, embora não sejam anteriores ao período do estado novo, são equipamentos que refletem o início da existência dos serviços públicos prestados no período democrático e, por isso, com substancial valor histórico na perspetiva da geração do século XXI.

Como exceção, existe nesta delimitação um edifício histórico, atualmente a servir de instalações do Quartel da GNR de Vila Real. Trata-se do Convento de São Francisco, um edifício de arquitetura religiosa, maneirista e barroca. No inventário de património disponível em <http://www.monumentos.gov.pt>, este edifício refere-se ao “*Convento franciscano capucho, de construção tardo-medieval, de que não subsistem vestígios, tendo sido remodelado ao longo dos séculos 17 e 18, alterando significativamente a sua estrutura, a última tentando-o adequar às normas da Província da Conceição (...)*”.

Relativamente ao espaço público, importa referir que este é um local de forte vivência social, com representação de diferentes faixas etárias, dada a diversidade de equipamentos considerados. Esta zona urbana consagra-se como uma das que mais atividade encerra neste domínio, com dinâmicas muito significativas que se refletem no espaço público, essencialmente em períodos diurnos.

Nesta perspetiva, o conjunto de arruamentos considerados nesta delimitação estão indicados no Quadro II e Mapa 4 seguintes.

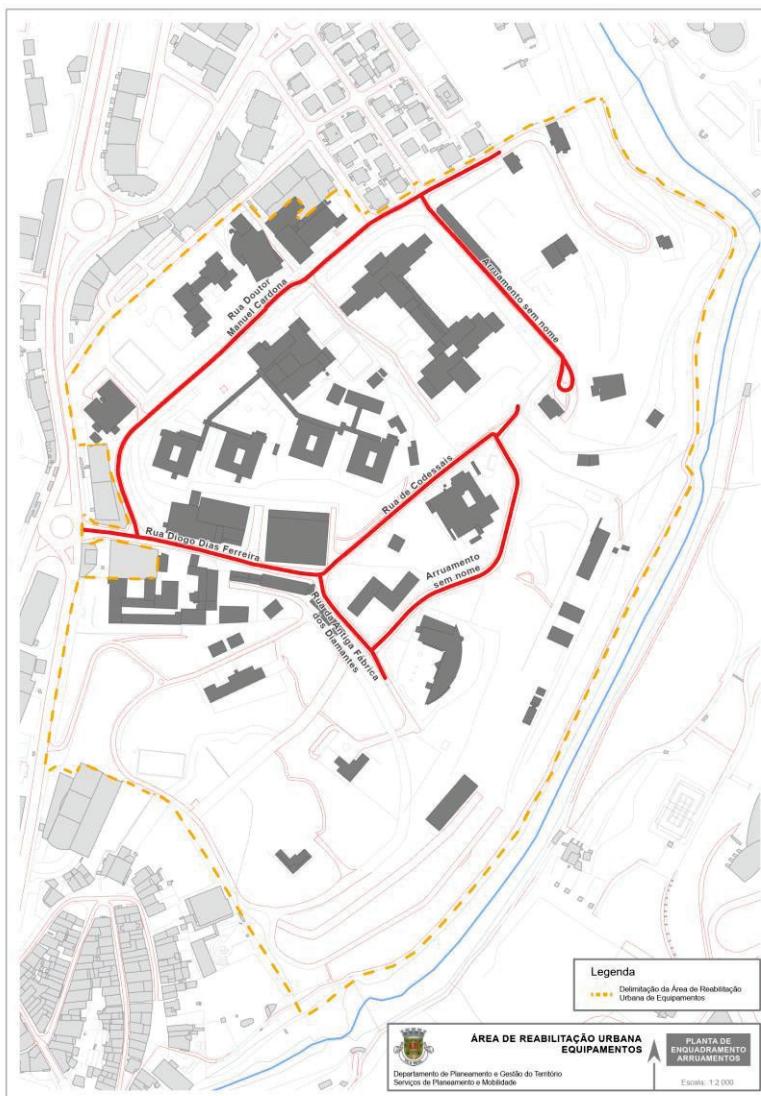
Quadro II: Lista dos arruamentos existentes, por equipamento, existentes na proposta de delimitação da ARU-E.

Nome	Arruamentos
Clube Vilarealense de Pesca Desportiva	Arruamento sem nome
Centro de Ciência	Arruamento sem nome
Quartel da Guarda Nacional Republicana (GNR) / Convento de São Francisco	Avenida 1º de maio
Serviços Florestais (ICNF, I.P.)	Avenida 1º de maio
Serviço de Proteção da Natureza e do Ambiente (SEPNA)	Avenida 1º de maio
Direção Regional de Agricultura e Pescas do Norte (DRAP-N)	Rua da Antiga Fábrica dos Diamantes



<b>Serviços Municipais "Antiga fábrica de diamantes"</b>	<b>Rua da Antiga Fábrica dos Diamantes</b>
<b>Complexo de Codessais</b>	<b>Rua de Codessais</b>
<b>Pavilhão Gimnodesportivo</b>	<b>Rua Diogo Dias Ferreira</b>
<b>Piscinas Cobertas</b>	<b>Rua Diogo Dias Ferreira</b>
<b>Ex-CIFOP</b>	<b>Rua Doutor Manuel Cardona</b>
<b>Ginásio Clube de Vila Real</b>	<b>Rua Doutor Manuel Cardona</b>
<b>Centro de Alojamento Estudantil</b>	<b>Rua Doutor Manuel Cardona</b>
<b>Escola do 2.º e 3.º Ciclo Diogo Cão</b>	<b>Rua Doutor Manuel Cardona</b>
<b>Parque de Campismo</b>	<b>Rua Doutor Manuel Cardona</b>
<b>Centro de Saúde - Unidade Familiar do Corgo</b>	<b>Rua Doutor Manuel Cardona</b>
<b>Instituto Português do Desporto e Juventude (IPDJ)</b>	<b>Rua Doutor Manuel Cardona</b>

Mapa4I: Distribuição dos arruamentos na delimitação da ARU-E. Sem escala.





### 1.3 Definição do Tipo de Operação de Reabilitação Urbana

A Operação de Reabilitação Urbana (ORU) proposta é a sistemática, uma vez que consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se tanto à reabilitação do edificado como à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva.



## 2. Critérios de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana

A proposta da ARU-E, apresentada no Mapa 1 anterior, teve por base a delimitação das áreas correspondentes aos edifícios de equipamentos, áreas de espaço verde e espaço público adjacentes.

A diversidade de equipamentos existente no local, sendo alguns enquadrados por espaços verdes públicos que carecem, também, de reabilitação, fez com que a delimitação desta ARU-E não se tenha constituído como um exercício complexo, tendo sido possível excluir edifícios com usos habitacionais. Isto permitirá focar e dirigir as ações da ARU-E para o uso a que se referem os equipamentos, sendo eles públicos ou privados de uso público.

Nessa circunstância, acrescenta-se que sendo alguns dos edifícios e equipamentos pertencentes à Universidade de Trás-os-Montes e Alto Douro (UTAD), destaca-se a importância que estes equipamentos têm para a comunidade académica, considerando a sua reconversão para outros usos, como exemplo, para residências universitárias.

Destaca-se ainda a integração, na ARU-E, de dois espaços verdes públicos, o Parque Florestal e a Parque de Campismo que, pela sua dinâmica turística e contributo para a qualidade de vida e do ambiente urbano, devem ser alvo de uma reabilitação.



### 3. Reabilitar para Melhores Serviços

Sendo esta ARU-E constituída, na íntegra, por equipamentos, a reabilitação do edificado é uma parte substancial para que o trabalho aí prestado possa assegurar o melhor serviço possível, tanto ao prestador como ao utente.

Assim, quer sejam edifícios mais complexos pela dinâmica que acolhem, como são exemplo os equipamentos desportivos, quer sejam edifícios que apenas necessitem de intervenção ao nível das acessibilidades ou do conforto térmico, a instrumentalização de uma Operação de Reabilitação Urbana, que resultará da constituição da ARU-E proposta, é sem dúvida um mecanismo que poderá potenciar os equipamentos para o grau de exigência verificado nos dias de hoje.

#### 3.1 Potencialidades e Desafios

Atualmente existe uma dificuldade acrescida na justificação em optar pela construção de novos edifícios para equipamentos públicos, quer seja pelas políticas públicas em prática, quer pelos parcós apoios financeiros existentes nos quadros comunitários que têm vindo a vigorar.

Numa perspetiva racional, a reabilitação urbana é, pelas políticas públicas e legislação identificadas na introdução deste documento, uma das possibilidades mais concretas para poder operar sobre estes edifícios.

A delimitação da ARU-E permitirá concretizar esta premissa, potenciando o edificado já existente que, refira-se, está todo em funcionamento, sendo o local um dos maiores polos de concentração e diversidade de serviços, existente na cidade de Vila Real.

Importa referir que a diversidade de atividades é tão expressiva no interior da delimitação proposta que seria impossível transferir para outros locais, tão centrais quanto o existente, todos os serviços existentes.

Deste modo, identifica-se como a grande potencialidade da ARU-E, a diversidade e a concentração de serviços, com uma dinâmica acrescida sobre o espaço público e, simultaneamente, agregando o turismo e os espaços verdes.

Na mesma medida, os desafios associados a todo este potencial são relevantes, desde logo na forma de uniformizar um espaço público que contemple todos os usos e todas as faixas etárias que serve. O espaço público existente nesta delimitação carece, em alguns casos, de uma visão renovada, inclusiva, funcional e comunicativa.



Constitui-se também como um desafio, reabilitar edifícios com mais de 50 anos e construídos à luz de regras urbanísticas que hoje em dia se exigem diferentes. Além de ter que ser possível reabilitar cumprindo com as novas regras urbanísticas em prática, é importante que parte desta reabilitação seja tecnologicamente funcional para as gerações mais novas, dotando os equipamentos de infraestruturas que encaminhem os jovens para a sua utilização, neste caso e particularmente, os equipamentos desportivos, escolares, turísticos e espaços verdes.



#### 4. Objetivos

A atipicidade da zona urbana em causa, que encerra na sua delimitação apenas edifícios de equipamentos, apresenta dinâmicas múltiplas que se compatibilizam e complementam, tendo como denominador comum um espaço público que carece de adaptação às novas exigências do século XXI.

Apontam-se como objetivos gerais:

- Promoção dos serviços prestados;
- Dinamização dos equipamentos de turismo e lazer;
- Qualificação do espaço público.

Neste contexto geral, podem prever-se os seguintes objetivos específicos para a delimitação e criação da ARU-E:

- Reabilitação dos edifícios ao nível das acessibilidades, eficiência energética, uso, entre outros;
- Reabilitação do espaço público e espaços verdes de utilização coletiva, otimizando o serviço ambiental, assim como as atividades de recreio e lazer que possibilitem;
- Definição de um contexto regulamentar, económico e fiscal às atividades de reabilitação na ARU-E;
- Dotação de incentivos à manutenção / criação de atividades económicas no local através do conjunto de incentivos fiscais previstos;
- Captação de investimento através das políticas de reabilitação urbana.



## 5. Benefícios Fiscais

Uma estratégia de reabilitação urbana, da natureza da proposta apresentada, deve integrar múltiplas linhas de intervenção e assentar em dinâmicas de ação de diversos agentes, agregando o investimento público, ao de promotores imobiliários e empresas de construção, proprietários de imóveis e outros ocupantes da zona da ARU-E proposta.

No âmbito do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) é tarefa do Município, que pretenda desencadear este procedimento e desenvolver uma Operação de Reabilitação Urbana, definir o quadro de benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património e garantir aos intervenientes o acesso e apoios fiscais e financeiros à reabilitação urbana.

De acordo com informação disponibilizada no site do IHRU, IP: *“A aprovação de uma ARU atribuí à área um conjunto significativo de efeitos, entre estes, destaca-se, a obrigação da definição dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património. Decorre também daquele ato a atribuição aos proprietários do acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana.”*

Esta legislação, com a redação atual, pode ser consultada através do link: [https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao\\_fiscal/codigos\\_tributarios/bf\\_rep/Pages/estatuto-dos-beneficios-fiscais-indice.aspx](https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/bf_rep/Pages/estatuto-dos-beneficios-fiscais-indice.aspx)

Neste contexto, a aprovação da ARU-E, os proprietários e detentores dos imóveis e prédios no interior deste perímetro, podem usufruir de benefícios fiscais nos seguintes impostos: IMI / IMT / IRS / IVA.

Estes benefícios têm enquadramento legal nos artigos 45.º e 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), aprovado pelo Decreto-lei n.º215/89, de 1 de julho. Relativamente ao IVA, aplica-se o Código de Imposto sobre o Valor Acrescentado (CIVA), Lei n.º 12-A/2010 de 30 de junho.

De uma forma geral, dos impostos referidos anteriormente, descrevem-se os seguintes benefícios fiscais, para imóveis a reabilitar situados em ARU ou fora da ARU mas com mais de 30 anos:



## **TAXAS**

### **Alínea d) do n.º 2 do artigo 45.º do EBF**

Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU ou concluídos há mais de 30 anos, que, e de acordo com a alínea b) do n.º 1 do mesmo artigo (45.º do EBF), apenas ocorre se verificada uma subida de dois níveis do estado de conservação do imóvel e se for obtido, no mínimo, o nível “bom”, a par do cumprimento de requisitos de eficiência energética e qualidade térmica aplicada aos edifícios.

### **IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis)**

#### **Alínea a) do n.º 2 do artigo 45.º do EBF**

Isenção nos prédios urbanos ou frações autónomas localizados em ARU ou concluídos há mais de 30 anos por um período de três anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, com possibilidade de renovação por mais 5 anos.

### **IMT (Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis)**

#### **Alínea b) do n.º 2 do artigo 45.º do EBF**

Isenção nas aquisições de prédios urbanos ou de frações autónomas localizados em ARU ou concluídos há mais de 30 anos destinados a intervenções de reabilitação, e desde que o adquirente dê inicio às obras no prazo máximo de 3 anos a contar da data de aquisição;

#### **Alínea c) do n.º 2 do artigo 45.º do EBF**

Isenção na primeira transmissão de prédios urbanos ou de frações autónomas localizados em ARU ou concluídos há mais de 30 anos, subsequente à intervenção de reabilitação, desde que o imóvel se destine a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em ARU, se destine a habitação própria e permanente.

### **IRS (Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares)**

#### **Alínea d) do n.º 2 do artigo 45.º do EBF**



Tributação de mais-valias à taxa autónoma de 5%, quando estas sejam inteiramente decorrentes da primeira alienação subsequente à intervenção de reabilitação de imóveis localizados em ARU;

**N.º 5 do artigo 71.º do EBF**

Dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis localizados em ARU, até ao limite de 500€;

**N.º 6 do Artigo 71º do EBF**

Tributação de rendimentos prediais à taxa autónoma de 5% quando os rendimentos sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis, objeto de intervenção de reabilitação, localizados em ARU.

**IVA (Imposto sobre Valor Acrescentado)**

**Artigo 18.º do CIVA, verba 2.23**

Aplicação da taxa reduzida de 6% nas empreitadas de reabilitação urbana, tal como definido em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em ARU delimitadas nos termos legais;

**Artigo 18.º do CIVA, verba 2.27**

Aplicação da taxa reduzida de 6% nas empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou frações autónomas afetos à habitação, localizados fora de território ARU, nos termos definidos.

A informação apresentada relativa aos benefícios fiscais não dispensam a consulta da legislação vigente aplicável, nomeadamente o Estatuto dos Benefícios Fiscais, art.º 45.º e art.º 71.º, que se anexam a este documento. Importa referir que esta legislação pode ser alvo de alteração assim que exista um Orçamento de Estado para o ano de 2022 e esclareça os prazos estabelecidos no âmbito do artigo 71.º.

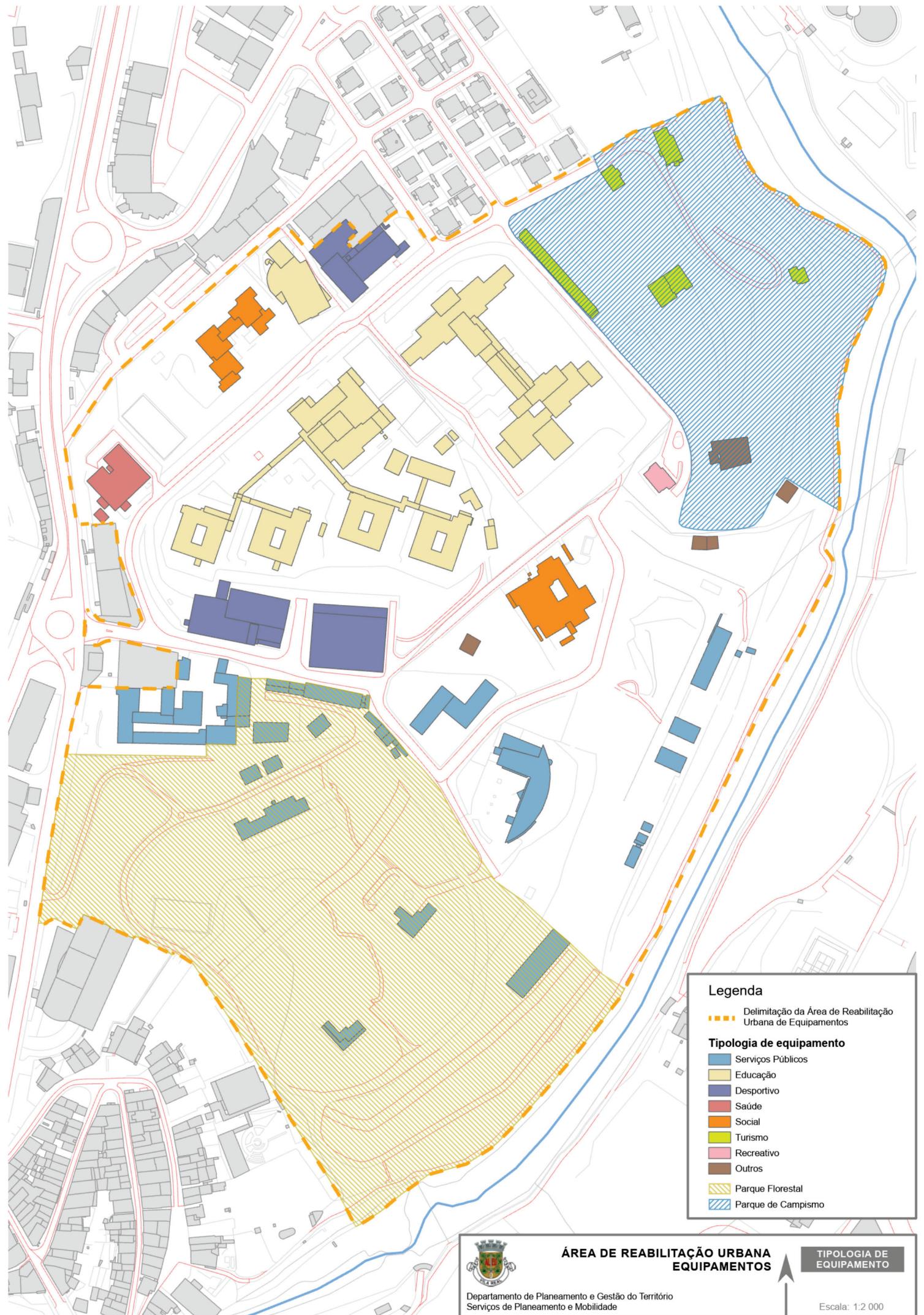
Por último refere-se que a todos os incentivos aqui descritos, devem corresponder obras de reabilitação que, entre outros requisitos e condições de acesso, resultem numa melhoria do estado de conservação e da eficiência energética e da qualidade térmica nos termos previstos no EBF. Excetua-se a aplicação da taxa reduzida do IVA que carece apenas de um comprovativo de localização do edifício no interior da delimitação da ARU.



## 6. Anexos

1. Delimitação da ARU-E (Mapa 1)
2. Delimitação da ARU-E por tipologia (Mapa 3)
3. EBF – Artigos 45.º e 71.º





#### **Artigo 45.º**

##### **Prédios urbanos objecto de reabilitação**

1 - Os prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana beneficiam dos incentivos previstos no presente artigo, desde que preencham cumulativamente as seguintes condições: (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

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 excepcional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

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. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

2 - Aos imóveis que preencham os requisitos a que se refere o número anterior são aplicáveis os seguintes benefícios fiscais: (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

a) Isenção do imposto municipal sobre imóveis 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; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

b) Isenção do imposto municipal 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; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

c) Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis 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; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

d) Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação a que se refere a alínea b) do n.º 1. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

3 - Os benefícios referidos nas alíneas a), b) e c) do número anterior não prejudicam a liquidação e cobrança dos respetivos impostos, nos termos gerais. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

4 - O reconhecimento da intervenção de reabilitação para efeito de aplicação do disposto no presente artigo 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. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

5 - A anulação das liquidações de imposto municipal sobre imóveis e de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e as correspondentes restituições são efetuadas pelo serviço de finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação prevista na parte final do número anterior. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

6 - A prorrogação da isenção prevista na alínea a) do n.º 2 está dependente de deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, nos termos do n.º 2 do artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais, sendo o respetivo reconhecimento efetuado pela câmara municipal nos termos do n.º 4 do presente artigo. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

7 - O regime previsto no presente artigo não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável.

*Nota - Corresponde ao artigo 40.º-A ([/pt/informacao\\_fiscal/codigos\\_tributarios/bf/Pages/bf-artigo-40-ordm-a.aspx](/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/bf/Pages/bf-artigo-40-ordm-a.aspx)), na redacção do EBF que se encontrava em vigor previamente à republicação do mesmo pelo Decreto-Lei n.º 108/2008, de 26/06*

#### **Versão até:**

→ dezembro de 2017

([/pt/informacao\\_fiscal/codigos\\_tributarios/bf\\_rep/ra/Pages/ebfRa45\\_122017.aspx](/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/bf_rep/ra/Pages/ebfRa45_122017.aspx))

→ dezembro de 2014

([/pt/informacao\\_fiscal/codigos\\_tributarios/bf\\_rep/ra/Pages/ebf-artigo-45-ordm.aspx](/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/bf_rep/ra/Pages/ebf-artigo-45-ordm.aspx))

#### **Contém as alterações seguintes:**

→ Lei n.º 114/2017 - 29/12

([/pt/informacao\\_fiscal/legislacao/diplomas\\_legislativos/Documents/Lei\\_114\\_2017.pdf](/pt/informacao_fiscal/legislacao/diplomas_legislativos/Documents/Lei_114_2017.pdf))

→ Lei n.º 82-D/2014 - 31/12

([/pt/informacao\\_fiscal/legislacao/diplomas\\_legislativos/Documents/Lei\\_82D\\_2014.pdf](/pt/informacao_fiscal/legislacao/diplomas_legislativos/Documents/Lei_82D_2014.pdf))



### **Artigo 71.º**

#### **Incentivos à reabilitação urbana e ao arrendamento habitacional a custos acessíveis (\*)**

*(Epígrafe alterada pela Lei n.º 2/2020, de 31 de março)*

1 - Ficam isentos do IRC os 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 seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana. *(Redação da Lei n.º 66-B/2012, de 31 de dezembro)*

2 - Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no número anterior, 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:

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, directa ou indirectamente, em mais de 25 % por entidades residentes.

3 - O 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 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 actividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respectivo englobamento.

4 - São dedutíveis à colecta, em sede de IRS, até ao limite de (euro) 500, 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de:

a) Imóveis, localizados em 'áreas de reabilitação urbana' e recuperados nos termos das respectivas estratégias de reabilitação; ou

b) Imóveis arrendados passíveis de actualização 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 objecto de acções de reabilitação.

5 - As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em área de reabilitação urbana, são tributadas à taxa autónoma de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento. *(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)*

6 - É aplicável ao Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado o regime tributário previsto no artigo 8.º do Regime Jurídico dos Fundos e Sociedades de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional, aprovado pelo artigo 102.º da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro, com as necessárias adaptações, compreendendo as finalidades previstas na alínea b) do n.º 3 da Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/2016, de 1 de setembro, com a alteração introduzida pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio. *(Redação do Decreto de Retificação n.º 6/2019, de 1 de março)*

7 - Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de: *(Renumerado pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro; anterior n.º 6.)*

a) Imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respectivas estratégias de reabilitação;

b) Imóveis arrendados passíveis de actualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objecto de acções de reabilitação.

8 - *(Revogado pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)*

9 - A retenção na fonte a que se refere o n.º 2 tem carácter definitivo sempre que os titulares sejam entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ou sujeitos passivos de IRS residentes que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma actividade comercial, industrial ou agrícola, podendo estes, porém, optar pelo englobamento para efeitos desse imposto, caso em que o imposto retido tem a natureza de imposto por conta, nos termos do artigo 78.º do Código do IRS.

10 - A dispensa de retenção na fonte nos casos previstos no n.º 2 só se verifica quando os beneficiários dos rendimentos fizerem prova, perante a entidade pagadora, da isenção de que aproveitam ou da qualidade de não residente em território português, até à data em que deve ser efectuada a retenção na fonte, ficando, em caso de omissão da prova, o substituto tributário obrigado a entregar a totalidade do imposto que deveria ter sido deduzido nos termos da lei, sendo aplicáveis as normas gerais previstas nos competentes códigos relativas à responsabilidade pelo eventual imposto em falta.

11 - A prova da qualidade de não residente em território português é feita nos termos previstos nos artigos 15.º, 16.º e 18.º do Decreto-Lei n.º 193/2005, de 7 de Novembro.

12 - Os titulares de rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no n.º 1, quando englobem os rendimentos que lhes 2021,CM,I,G,8728

sejam distribuídos, têm direito a deduzir 50 % dos rendimentos relativos a dividendos, nos termos e condições previstos no artigo 40.º-A do Código do IRS. (Redação da Lei n.º 66-B/2012, de 31 de dezembro)

13 - As obrigações previstas no artigo 119.º e no n.º 1 do artigo 125.º do Código do IRS devem ser cumpridas pelas entidades gestoras ou registadoras.

14 - As entidades gestoras dos fundos de investimento referidos no n.º 1 são obrigadas a publicar o valor do rendimento distribuído, o valor do imposto retido aos titulares das unidades de participação, bem como a dedução que lhes corresponder para efeitos do disposto no n.º 6.

15 - Caso os requisitos referidos no n.º 1 deixem de verificar-se, cessa nessa data a aplicação do regime previsto no presente artigo, passando a aplicar-se aos fundos referidos no n.º 1 o regime previsto no artigo 22.º, considerando-se, para este efeito, como um período de tributação, o período decorrido entre a data de cessação e o final do ano civil em que esta ocorreu. (Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março)

16 - Cessando a aplicação do regime previsto no presente artigo nos termos do número anterior, os rendimentos de unidades de participação nos fundos de investimento referidos no n.º 1 que sejam pagos ou colocados à disposição dos participantes após a data daquela cessação, bem como as mais-valias realizadas após essa data que resultem da transmissão onerosa, resgate ou liquidação dessas unidades de participação, são tributados nos termos previstos no artigo 22.º-A. (Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março)

17 - As entidades gestoras dos fundos de investimento referidos no n.º 1 são solidariamente responsáveis pelas dívidas de imposto dos fundos cuja gestão lhes caiba. (Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março; anterior n.º 16.)

18 - Os encargos a que se refere o n.º 4 devem ser devidamente comprovados e dependem de certificação prévia por parte do órgão de gestão da área de reabilitação ou da comissão arbitral municipal, consoante os casos. (Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março; anterior n.º 17.)

19 - As entidades mencionadas no número anterior devem remeter à administração tributária as certificações referidas no número anterior. (Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março; anterior n.º 18.)

20 - (Revogado pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

21 - Os incentivos fiscais consagrados nos n.os 1, 2 e 3 são aplicáveis aos imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020.. (Redação do Decreto de Retificação n.º 6/2019, de 1 de março)

22 - (Revogado pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

23 - Para efeitos do presente artigo, considera-se:

a) 'Ações de reabilitação' as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições: (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

i) Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

ii) Um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos quatro anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente; (Redação da Lei n.º 2/2020, de 31 de março)

b) 'Área de reabilitação urbana' a área territorialmente delimitada nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

c) 'Estado de conservação' o estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

24 - A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da câmara municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação, sem prejuízo do disposto na subalínea ii) da alínea a) do número anterior. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

25 - (Revogado pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

26 - (Revogado pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

27 - Ficam isentos de tributação em IRS e em IRC, pelo período de duração dos respetivos contratos, os rendimentos prediais obtidos no âmbito dos programas municipais de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis, sendo, para efeitos de IRS, os rendimentos isentos obrigatoriamente englobados para efeitos de determinação da taxa a aplicar aos restantes rendimentos, quando o sujeito passivo opte pelo englobamento dos rendimentos prediais. (Aditado pela Lei n.º 2/2020, de 31 de março)

28 - Para efeitos do disposto no número anterior, consideram-se programas municipais de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis os programas de iniciativa municipal que tenham por objeto contratos de arrendamento e subarrendamento habitacional por um prazo mínimo de arrendamento não inferior a cinco anos e cujo limite geral de preço de renda por tipologia não exceda o definido nas tabelas 1 e 2 do anexo I à Portaria n.º 176/2019, de 6 de junho. (Aditado pela Lei n.º 2/2020, de 31 de março)

29 - Em tudo o que não esteja previsto nos n.os 27 e 28 aplica-se o regime constante do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, com as necessárias adaptações. (Aditado pela Lei n.º 2/2020, de 31 de março)

30 - A isenção prevista nos n.os 27 e 28 depende de reconhecimento pelo membro do Governo responsável pela área das finanças. (Aditado pela Lei n.º 2/2020, de 31 de março)

(\*) (Artigo aditado pelo artigo 99.º da Lei 64-A/2008, de 31 de Dezembro)

**Versão até:**

- março de 2020  
(/pt/informacao\_fiscal/codigos\_tributarios/bf\_rep/ra/Pages/ebfra\_71\_202003.aspx)
- março de 2019 (/pt/informacao\_fiscal/codigos\_tributarios/bf\_rep/ra/Pages/ebf-artigo-71-ordm\_ra\_201903.aspx)
- dezembro de 2018  
(/pt/informacao\_fiscal/codigos\_tributarios/bf\_rep/ra/Pages/ebf-artigo-71-ordm\_ra\_201812.aspx)
- dezembro de 2017  
(/pt/informacao\_fiscal/codigos\_tributarios/bf\_rep/ra/Pages/ebfra\_71\_12\_2017.aspx)
- março de 2016  
(/pt/informacao\_fiscal/codigos\_tributarios/bf\_rep/ra/Pages/ebfra\_71\_03\_2016.aspx)
- junho de 2015 (/pt/informacao\_fiscal/codigos\_tributarios/bf\_rep/ra/Pages/ebf-artigo-71-ordm-4705.aspx)
- dezembro de 2011  
(/pt/informacao\_fiscal/codigos\_tributarios/bf\_rep/ra/Pages/bfra71-12-12.aspx)  
(/pt/informacao\_fiscal/codigos\_tributarios/irs/ra/pages/irsra10-0710.aspx)

...

**Contém as alterações seguintes:**

- Lei n.º 2/2020, de 31/03  
(/pt/informacao\_fiscal/legislacao/diplomas\_legisla)
- Decreto de Retificação n.º 6/2019, de 01/03  
(/pt/informacao\_fiscal/legislacao/diplomas\_legisla)
- Lei n.º 71/2018, de 31/12  
(/pt/informacao\_fiscal/legislacao/diplomas\_legisla)
- Lei n.º 114/2017, de 29/12  
(/pt/informacao\_fiscal/legislacao/diplomas\_legisla)
- Lei n.º 7-A/2016, de 30/03  
(/pt/informacao\_fiscal/legislacao/diplomas\_legisla)
- Decreto-Lei n.º 7/2015  
(/pt/informacao\_fiscal/legislacao/diplomas\_legisla)
- Lei n.º 66-B/2012, de 31/12  
(/pt/informacao\_fiscal/legislacao/diplomas\_legisla)

...

