

III. Quadro de Benefícios Fiscais

A delimitação de uma área de reabilitação urbana determina que o Município defina o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nos termos da alínea a) do artigo 14.º do Decreto-lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro, na redação dada pela Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto.

Atribui-se os seguintes benefícios na Área de Reabilitação Urbana da Mina de São Domingos:

1 Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

- 1.1 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, conforme artigo 44º do Estatuto dos Benefícios Fiscais;
- 1.2 Ficam isentos de IMI os prédios urbanos objeto de reabilitação urbanística, pelo 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, conforme alínea a) do nº 2 do artigo 45 do EBF;
- 1.3 Ficam isentos de IMI os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação, por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos, conforme nº 8 do artigo 77 do EBF;
- 1.4 Ficam isentos de IMI os prédios ou parte de prédios urbanos habitacionais construídos, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, destinados à habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, cujo rendimento coletável, para efeitos de IRS, no ano anterior, não seja superior a € 153 300, e que sejam efetivamente afetos a tal fim, no prazo de seis meses após a aquisição ou a conclusão da construção, da ampliação ou dos melhoramentos, salvo por motivo não imputável ao beneficiário, devendo o pedido de isenção ser apresentado pelos sujeitos passivos até ao termo dos 60 dias subsequentes àquele prazo, conforme nº1 do artigo 46 do EBF.;
- 1.5 Ficam igualmente isentos de IMI os prédios ou parte de prédios construídos de novo, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, quando se trate da primeira transmissão, na parte destinada a arrendamento para habitação, desde que reunidas as condições legalmente exigidas, iniciando-se o período de isenção a partir da data da celebração do primeiro contrato de arrendamento, conforme nº3 do artigo 46 do EBF;
- 1.6 Os prédios urbanos que se encontrem reabilitados e se mantenham em bom estado de conservação, podem anualmente, mediante vistoria a solicitar à Câmara Municipal, obter uma redução de 30% no IMI do ano correspondente, nos termos do nº 6 do artigo 112 do CIMI;
- 1.7 Os prédios urbanos arrendados que se encontrem reabilitados e se mantenham em bom estado de conservação, podem anualmente, mediante vistoria a solicitar à Câmara Municipal, obter uma redução de 20% no IMI do ano correspondente, nos termos do nº 7 do artigo 112 do CIMI.

2 Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)

- 2.1 Ficam isentas de IMT as aquisições de prédios classificados como de Interesse Nacional, de Interesse Público ou de Interesse Municipal, nos termos da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro, conforme alínea g) do artigo 6 do CIMT;

- 2.2 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, conforme alínea b) do nº 2 do artigo 45 do EBF;
- 2.3 São isentas de IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, conforme artigo 71 do EBF.

3 Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA)

Aplica-se a taxa reduzida de 6% iva nas Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis, conforme Lista I do CIVA.

4 Imposto sobre o Rendimento Singular (IRS)

São dedutíveis à coleta, até ao limite de 500€, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis localizados na Área de Reabilitação Urbana e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação, conforme nº 4 do artigo 71 do EBF.

5 Taxas Municipais sobre obras de reabilitação de imóveis

Até à aprovação da ORU, o licenciamento de obras de edificação, alteração e ampliação nos prédios urbanos objeto de ações de reabilitação na área delimitada, quando se efetuarem com a preservação de fachadas, são isentos de taxas urbanísticas.

Com a aprovação da ORU serão definidas isenções ou reduções de taxas urbanísticas em função do tipo e extensão das obras de reabilitação.

6 Efeitos fiscais

Com a delimitação da ARU da Mina de S. Domingos, os sujeitos passivos podem ainda obter um conjunto de benefícios fiscais decorrentes das ações de reabilitação que promovam, nos termos do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), do Código de IRS, do Código de IRC, do Código do IMI, do Código do IVA e do Código do IMT.