

Principais Benefícios Fiscais para a Reabilitação Urbana

Estatuto dos Benefícios Fiscais (Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação vigente) e Código do IVA, na sua versão atual

Âmbito

Prédios urbanos ou frações autónomas, reabilitados, concluídos há mais de 30 anos em todo o concelho
Prédios urbanos ou frações autónomas, reabilitados, localizados em Área de Reabilitação Urbana

Isenções fiscais: IMI e IMT (Artigo 45.º do EBF)

IMI - 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**;

IMT - Imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis

- 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;
- 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**

Qual o processo?

Pedido de determinação do estado de conservação do imóvel antes das obras
Vistoria camarária

Pedido de Reconhecimento da intervenção de reabilitação
+
Pedido de licenciamento ou comunicação prévia da operação urbanística (RJUE)
[Urbanismo online](#)

Ação de reabilitação

Pedido de determinação do estado de conservação do imóvel após obras
Vistoria camarária

Subida em dois níveis do estado de conservação do imóvel, mínimo Bom



Declaração do/a Perito/a qualificado/a pela ADENE quanto ao cumprimento do artigo 30.º do DL n.º118/2013 (Sistema de Certificação Energética)



Subida em dois níveis do estado de conservação, com mínimo Bom

Reconhecimento da intervenção de reabilitação

Câmara Municipal comunica à Repartição de Finanças em 20 dias

Taxa reduzida do IVA: 6%

- Imóveis localizados em ARU – certidão de localização do imóvel em ARU

Empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (Código do IVA, Lista I, ponto 2.23, na redação da Lei nº 64/2008 de 31 de Dezembro) – Aplicável à totalidade da empreitada

- Imóveis destinados à habitação – Licença de utilização para habitação e fatura discriminada

Empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos à habitação* (Código do IVA, Lista I, ponto 2.27)

* com exceção dos trabalhos de limpeza, de manutenção dos espaços verdes e das 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

A taxa reduzida não abrange os materiais incorporados, salvo se o respetivo valor não exceder 20% do valor global da prestação de serviços.