



SOCIEDADE DE ADVOGADOS, SP,RL
ROGÉRIO FERNANDES FERREIRA
& ASSOCIADOS



Nº 14/22

NEWSLETTER

BENEFÍCIOS FISCAIS À REABILITAÇÃO IMOBILIÁRIA URBANA (UPDATE 2022)

This Information is intended for general distribution to clients and colleagues and the information contained herein is provided as a general and abstract overview. It should not be used as a basis on which to make decisions and professional legal advice should be sought for specific cases. The contents of this Information may not be reproduced, in whole or in part, without the express consent of the author. If you should require further information on this topic, please contact contact@rfflawyers.com.

*

This Information is sent in compliance with articles 22 and 23 of Decree-Law no. 7/2004, of 7 January, regarding unsolicited e-mails. If you wish to be removed from our mailing list and avoid similar future communications, please send an email with "Remove" to the email address newsletter@rffadvogados.com.

Legal 500 – Band 1 Tax "Portuguese Law Firm" / Band 1 Tax "RFF Leading Individual" and highlighted in "Hall of Fame", 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019
Chambers & Partners – Band 1 Tax "RFF Ranked Lawyer", 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 and Band 1 "Private Wealth Law" - HNW "RFF Ranked Lawyer", 2018
International Tax Review – "Best European Newcomer" (shortlisted) 2013 / "Tax Controversy Leaders", 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 / "Indirect Tax Leaders", 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 / "Women in Tax Leaders Guide", 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 / "European Best Newcomer", 2016 / "Tax Firm of the Year", "European Tax Disputes of the Year" and "European Indirect Tax Firm of the Year", (shortlisted) 2017
Best Lawyers – "RFF Tax Lawyer of the Year", 2014 / "Recommended Lawyers", 2015, 2016, 2017, 2018
Who's Who Legal – "RFF Corporate Tax Adviser of the Year", 2013, 2015, 2016 / "RFF Corporate Tax Controversy Thought Leader", 2017 "Corporate Tax: Advisory and Controversy", 2017, 2018, 2019
Legal Week – RFF was the only Portuguese in the "250 Private Client Global Elite Lawyers" 2018
STEP Private Clients Awards - RFF "Advocate of the Year 2019" (shortlisted)
IBFD Tax Correspondent Angola, Mozambique and East-Timor, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019

SUMÁRIO

Reconhecendo a importância da requalificação dos centros urbanos, particularmente nas áreas mais degradadas, o Estatuto dos Benefícios Fiscais consagra um conjunto de benefícios destinados a incentivar a aquisição para reabilitação de imóveis que se encontrem em necessidade de intervenção e para melhoria do seu estado de conservação.

Estes benefícios compreendem, no essencial, algumas isenções em sede de IMI e de IMT, assim como alguns benefícios em sede de IRC e de IRS por referência aos rendimentos provenientes da detenção destes imóveis.



www.rfflawyers.com
Avenida da Liberdade, 136, 3.º/4.º (Reception)
1250-146 Lisbon – Portugal
T: +351 215 915 220 • F: +351 215 915 244
contact@rfflawyers.com



ENQUADRAMENTO

Reconhecendo a importância da requalificação e revitalização das cidades para o funcionamento harmonioso e sustentável das mesmas, particularmente nas áreas mais degradadas, o Estatuto dos Benefícios Fiscais (“EBF”) prevê um conjunto de benefícios destinados a incentivar a aquisição para reabilitação de imóveis que se encontrem em pior estado de conservação.

Estes incentivos compreendem, essencialmente, e mediante o cumprimento de determinados requisitos, isenções em sede de Imposto Municipal sobre Imóveis (“IMI”) e de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (“IMT”), bem como benefícios em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (“IRC”) e de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (“IRS”), no que aos rendimentos imobiliários diz respeito.

ISENÇÃO DE IMI

O EBF prevê, para os prédios urbanos ou frações autónomas que sejam alvo de reabilitação, uma isenção de IMI, aplicável por um período de três anos.

No caso de imóveis afetos a (i) arrendamento para habitação permanente ou a

(ii) habitação própria e permanente, o período de duração desta isenção poderá ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos.

A renovação da isenção está sujeita a deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal.

Em todo o caso, para que esta isenção seja aplicável, os prédios urbanos ou frações autónomas em causa terão de ter sido concluídos há mais de 30 anos ou estar localizados em zonas especialmente designadas como áreas de reabilitação urbana, tendo ainda de ser cumpridos os seguintes requisitos cumulativos:

- a intervenção de reabilitação terá de ocorrer ao abrigo do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril; e
- a intervenção terá de resultar numa subida de dois níveis no estado de conservação anteriormente atribuído, que terá de passar a corresponder, no mínimo, ao nível “bom”, e que passem, também, a ser cumpridos certos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica.

Quanto às taxas devidas pela avaliação do estado de conservação do imóvel, estas serão reduzidas para metade, desde que cumpridos os restantes requisitos acima referidos.

O reconhecimento da intervenção de reabilitação, para efeitos de aplicabilidade desta isenção, cabe à câmara municipal competente ou à entidade gestora da reabilitação urbana, conforme o caso, que deverá comunicar esse reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício ou fração.

ISENÇÕES DE IMT

No que respeita ao IMT, o EBF prevê as seguintes isenções:

- isenção nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que as obras se iniciem no prazo máximo de 3 anos a contar da data de aquisição; e
- isenção na primeira transmissão subsequente à intervenção de reabilitação de prédio urbano ou fração autónoma afeto a arrendamento para habitação permanente ou afeto a habitação própria e permanente – neste último caso, desde que localizado em área de reabilitação urbana.

Estas isenções estão sujeitas aos mesmos critérios de aplicabilidade a que se encontra sujeita a isenção em sede de IMI, bem como às mesmas regras de reconhecimento por parte das autoridades municipais e respetiva comunicação ao serviço de finanças competente.

FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

O EBF prevê também uma isenção de IRC aplicável aos rendimentos – de qualquer natureza – obtidos por fundos de investimento imobiliário.

Para efeitos de aplicação desta isenção, os fundos de investimentos imobiliário terão de operar de acordo com a legislação nacional, ter sido constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013, e pelo menos 75% dos seus ativos terão de ser bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana.

Quando estes fundos de investimento imobiliário paguem ou coloquem rendimentos à disposição dos respetivos titulares, quer por distribuição, quer por operação de resgate, estes estarão sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC (consoante a natureza do titular) à taxa de 10%.

Esta taxa reduzida não é aplicável se os titulares dos rendimentos forem entidades isentas quanto aos rendimentos de capitais ou entidades não residentes, sem estabelecimento estável em território português ao qual os rendimentos sejam imputáveis, excluindo:

- entidades residentes em jurisdições que sejam consideradas “paraísos fiscais”; e
- entidades não residentes que sejam detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25 %, por entidades residentes em Portugal.

No caso de os titulares destes rendimentos serem entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português, ou sujeitos passivos de IRS residentes que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola, a retenção na fonte terá caráter definitivo, sem prejuízo da opção pelo englobamento, caso em que terá a natureza de imposto por conta.

No que respeita a mais-valias resultantes da alienação de unidades de participação nestes fundos, as mesmas serão tributáveis à taxa de 10 % desde que os titulares sejam (i) entidades não residentes – a que não seja aplicável a

isenção prevista no EBF para mais-valias apuradas por entidades não residentes – ou (ii) sujeitos passivos de IRS, residentes em território português, que obtenham rendimentos que não provenham de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento.

Estes benefícios são apenas aplicáveis por referência a imóveis cujas ações de reabilitação tenham sido iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020.

MAIS VALIAS IMOBILIÁRIAS

Também no que se refere às pessoas singulares, o EBF prevê, para 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, uma tributação à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento.

ENCARGOS DEDUTÍVEIS

São também dedutíveis à coleta, em sede de IRS, e até ao limite de € 500,00, até 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de:

- imóveis localizados em áreas de reabilitação urbana, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; ou
- imóveis arrendados, passíveis de atualização faseada das rendas nos termos do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), que sejam objeto de ações de reabilitação.

RENDIMENTOS PREDIAIS

Verificados estes requisitos, também os rendimentos prediais, auferidos por sujeitos passivo de IRS residentes em Portugal, serão tributados à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento.

PROGRAMAS MUNICIPAIS DE OFERTA PARA ARRENDAMENTO HABITACIONAL A CUSTOS ACESÍVEIS

O EBF prevê, por último, uma isenção para os rendimentos prediais obtidos no âmbito dos programas municipais de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis, em sede de IRS e de IRC, pelo período de duração dos respetivos contratos.

Para efeitos de IRS, optando o sujeito passivo pelo englobamento, os rendimentos isentos são obrigatoriamente computados para efeitos de determinação da taxa a aplicar aos restantes rendimentos.

Importa referir que a aplicação desta isenção depende de reconhecimento pelo membro do Governo responsável pela área das finanças.

Lisboa, 24 de Março de 2022

Rogério M. Fernandes Ferreira
Marta Machado de Almeida
Soraia João Silva
Inês Tomé Carvalho

(Tax Advisory team)
www.rffadvogados.pt