



A reabilitação urbana tem-se assumido como prioridade na política de requalificação das principais cidades portuguesas e de revitalização do plano habitacional, em particular nas áreas mais degradadas. Neste domínio, têm sido adotadas medidas que procuram, de forma articulada, concretizar os objetivos ali traçados, designadamente ao nível fiscal por meio de atribuição de diversos benefícios, os quais se encontram ao dispor dos promotores imobiliários e dos investidores.

### O que se entende por reabilitação urbana?

A reabilitação urbana é a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios.

### Isenção de IMI e IMT para prédios objecto de reabilitação urbana

Isenção de IMI 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.

Isenção de IMT 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.

### Requisitos

Os prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana beneficiam dos incentivos referidos supra, desde que preencham cumulativamente as seguintes condições:

- 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 excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril;
- Em consequência daquela intervenção, 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;

- 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.

### Reconhecimento da isenção

O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística.

A câmara municipal competente ou, se for o caso, a entidade gestora da reabilitação urbana, deve 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.

A anulação das liquidações de IMI e de IMT e as correspondentes restituições são efetuadas pelo serviço de finanças, no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação referida supra. O benefício opera, assim, por meio de reembolso do valor pago pelo contribuinte.

### Taxa reduzida de IVA nas empreitadas de reabilitação urbana

Estão sujeitas à taxa reduzida de IVA (6%) as empreitadas de reabilitação urbana, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana, delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

Estão igualmente sujeitas à taxa de IVA de 6% as empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas diretamente para o Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado pela sua sociedade gestora, ou pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), bem como as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU, I. P.

### Reconhecimento da isenção

É necessário a entrega, junto da Autoridade Tributária, de uma planta de localização do imóvel em área de reabilitação urbana a fim de efetivar o benefício fiscal.

**Observações:** Os benefícios fiscais descritos nesta Flash Fiscal não são exaustivos. Foram considerados os diplomas legais em vigor na presente data. A consulta deste documento não dispensa a análise posterior do caso concreto de cada imóvel e dos demais benefícios fiscais existentes e potencialmente aplicáveis.

