Áreas de Reabilitação Urbana de Braga

Perguntas Respondidas Frequentemente

Quantas Áreas de Reabilitação Urbana se encontram em vigor no concelho de Braga?

O Município de Braga aprovou e tem em vigor duas Áreas de Reabilitação Urbana:

- A Área de Reabilitação Urbana Espaço Central, localizada no centro da Cidade de Braga, com uma área de 257 Ha;
- A Área de Reabilitação Urbana Expansão da Cidade, localizada na envolvente da ARU da Espaço Central, com uma área de 2 539 Ha.

Qual o período de vigência das Áreas de Reabilitação Urbana de Braga?

As duas Áreas de Reabilitação Urbana de Braga encontram-se em vigor por um período de dez anos, contados da data da sua aprovação no DR, 2ª Série de 15 de maio de 2023 – Aviso 9460/2023 para a ARU Espaço Central e Aviso 9461/2023 para a ARU Expansão da Cidade.

A que benefícios fiscais e incentivos se podem aceder nas Áreas de Reabilitação Urbana (ARU)?

As Áreas de Reabilitação Urbana de Braga permitem aceder aos seguintes Benefícios Fiscais e Incentivos:

IVA – Imposto Sobre o Valor Acrescentado
Enquadramento: Verba 2.23 da Lista I do Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado
Benefício: Aplicação de taxa reduzida de 6% nas empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis
Enquadramento: Alínea a), do n.º 2 do Art.º 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF).

Benefício: Isenção por um período de três anos com possibilidade de prorrogação por mais cinco anos caso o imóvel seja afeto a arrendamento para habitação permanente ou habitação própria e permanente. A referida prorrogação carece de aprovação casuística em sede de Assembleia Municipal por proposta da Câmara Municipal.

IMT – Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis
Enquadramento: Alínea b), do n.º 2 do Art.º 45.º do EBF.
Benefício: Isenção desde que o adquirente inicie as obras no prazo máximo de três anos a contar da aquisição.
Enquadramento: Alínea c), do n.º 2 do Art.º 45.º do EBF.
Benefício: Na primeira transmissão subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em ARU, também a habitação própria e permanente.

IRS – Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
Enquadramento: N.º 4 do Art.º 71º do EBF.
Benefício: Dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação, até ao limite 500 €.

IRS – Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares e IRC – Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (Fundos de Investimento Imobiliário em Reabilitação Urbana)
Enquadramento: N.º 2 e N.º 3 do Art.º 71º do EBF.
Benefício: Rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento, sujeitos a retenção na fonte de IRS ou IRC à taxa de 10%. O saldo resultante entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação das referidas unidades de participação, é tributado à taxa de 10%.

Rendimentos Prediais

Enquadramento: N.º 7 do Art.º 71.º do EBF.
Benefício: Tributação à taxa reduzida de 5%, quando os rendimentos sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação de urbana.

Mais-valias
Enquadramento: N.º 5 do Art.º 71º do EBF.
Benefício: Tributação à taxa reduzida de 5%, quando estas sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis reabilitados localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação de urbana.

Avaliação do Estado de Conservação
Enquadramento: Alínea d), do n.º 2 do Art.º 45.º do EBF.
Benefício: Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação (ex ante e ex post).

Na Área de Reabilitação Urbana Espaço Central, é ainda possível beneficiar das seguintes isenções:

Taxa de Ocupação do Domínio Público
Benefício: isenta para operações de reabilitação urbana por um período máximo de 18 meses.

Taxas relativas a operações urbanísticas
Benefício: isentas para operações de reabilitação urbana, com exceção da Taxa Municipal de Urbanização.

Decorre do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI) a possibilidade de o Município poder implementar um conjunto de majorações e/ou minorações em sede do referido imposto, aplicável aos prédios (ou frações) degradados, devolutos e/ou em ruína.

IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis
Enquadramento: N.º 3 do Art.º 112º do CIMI.
Majoração: Elevação ao triplo no caso "*de prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano, ou prédios em ruínas, como tal definidos em diploma próprio*" e "*Prédios urbanos parcialmente devolutos, incidindo o agravamento da taxa, no caso dos prédios não constituídos em propriedade horizontal, apenas sobre a parte do valor patrimonial tributário correspondente às partes devolutas*".
Enquadramento: N.º 6 do Art.º 112º do CIMI.
Minoração: até 30% da taxa em vigor a aplicar a prédios urbanos inseridos em ARU. **Majoração**: até 30% da taxa em vigor a aplicar a prédios urbanos inseridos em ARU.
Enquadramento: N.º 7 do Art.º 112º do CIMI.
Minoração: até 20% da taxa em vigor a aplicar a prédios urbanos que se encontrem arrendados (redução cumulativa com número anterior).
Enquadramento: N.º 8 do Art.º 112º do CIMI.
Majoração: até 30% da taxa em vidro a aplicar a prédios urbanos degradados.

O que se deverá entender por Operação de Reabilitação Urbana?

No âmbito do processo de delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana, o Município de Braga define o seguinte conceito urbanístico de reabilitação urbana:

"Todas as ações que contribuam para atingir os objetivos definidos na ORU da Área de Reabilitação Urbana em que a operação se insere, assim como, concorram para a regeneração e melhoria geral das condições existentes, designadamente, obras de construção nova, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição de edifícios."

Como posso usufruir de benefícios fiscais em sede de IMI, IMT, IRS e IRC sobre prédios inseridos em Área de Reabilitação Urbana?

As operações enquadradas no conceito urbanístico de reabilitação urbana, poderão usufruir dos benefícios fiscais e das isenções, desde que sejam observadas as condições abaixo.

IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis e IMT – Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis
Os prédios urbanos ou frações autónomas deverão ser objeto de intervenções de reabilitação de promovidas nos termos do RJRU. O estado de conservação desses prédios urbanos ou frações autónomas deverá estar dois níveis acima do atribuído antes da intervenção e deverá ter, no mínimo, um nível de Bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e cumprir 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 (na sua redação atual). A obtenção do reconhecimento enquanto intervenção de reabilitação urbana, deverá ser requerido no momento da apresentação do pedido de licenciamento ou da apresentação da comunicação prévia da respetiva operação urbanística, cabendo à entidade gestora da reabilitação urbana a comunicação desse reconhecimento ao serviço de finanças respetivo 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 prevista na parte final do número anterior.

A prorrogação da isenção de IMI 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 anteriormente descritos.

IRS – Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares e IRC – Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas

Os prédios urbanos ou frações autónomas deverão ser objeto de intervenções de reabilitação de promovidas nos termos do RJRU, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:

- O estado de conservação desses prédios urbanos ou frações autónomas deverá estar dois níveis acima do atribuído antes da intervenção;
- um nível de conservação mínimo Bom em resultado de obras realizadas nos dois 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.

A comprovação do início e da conclusão das operações de reabilitação é da competência da entidade gestora da ARU, incumbindo-lhe certificar o estado de conservação do imóvel, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação, tendo em conta os critérios estabelecidos (por requerimento do titular).

Como se inicia um processo de reabilitação na Câmara Municipal de Braga, para ter acesso a benefícios fiscais?

O acesso à obtenção dos benefícios fiscais, deverá ser iniciada aquando da instrução do processo (licenciamento) de reabilitação do imóvel a reabilitar.

O processo iniciar-se-á com a apresentação de um requerimento de pedido de vistoria para a avaliação do estado de conservação do imóvel localizado na área de reabilitação urbana.

Nos casos em que se pretenda beneficiar, apenas, do regime de IVA à taxa reduzida, em empreitadas de reabilitação, o pedido dirigido à Câmara Municipal reportar-se-á, exclusivamente, à emissão de certidão comprovativa de localização de prédio / imóvel em Área de Reabilitação Urbana e do enquadramento da intervenção no conceito urbanístico de operação de reabilitação urbana.

Existem benefícios fiscais e/ou outros incentivos para a reabilitação urbana para operações urbanísticas fora das Áreas de Reabilitação Urbana?

Poderão ter acesso aos benefícios fiscais previstos no Art.º45º Estatuto dos Benefícios Fiscais, os prédios urbanos ou frações autónomas que não se encontrem localizados em Áreas de Reabilitação Urbana, que tenham sido concluídos há mais de 30 anos, desde que sejam verificadas as seguintes condições:

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 excecional 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)

Aos imóveis que preencham os requisitos a que se refere o número anterior são aplicáveis os seguintes benefícios fiscais:

a) Isenção do imposto municipal sobre imóveis (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;

b) Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (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;

c) Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT) 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;

d) Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação do prédio objeto do pedido.

A construção de raiz num terreno que se encontre "vazio", dentro de uma das Áreas de reabilitação Urbana, poderá ter acesso aos benefícios fiscais em vigor nessa mesma ARU?

No caso de construções de raiz em terrenos onde não se registem pré-existências, será possível beneficiar-se do IVA à taxa reduzida de 6% desde que a intervenção em concreto se inclua na definição de Operação de Reabilitação Urbana.

Este tipo de intervenções (construção de raiz) não poderão beneficiar da isenção do IMT e/ou do IMI.