



## Notícias

# Orçamento de Estado garante reforço das medidas para estimular reabilitação

**A**na Pinho, secretária de Estado da Habitação, garante que as medidas previstas no próximo Orçamento de Estado vão permitir um reforço da reabilitação inteligente e sustentável. Presente nas jornadas da reabilitação, realizadas pela AICCOPN, Ana Pinho destacou que as medidas previstas vão "criar as condições para que a reabilitação esteja na linha da frente das principais formas de intervenção", acreditando que a "construção estará em breve no ponto alto onde já esteve".

A responsável referiu os vários projetos em preparação a nível das políticas de habitação, destacando as medidas, especialmente as fiscais, previstas no próximo OE, e que, na sua opinião, vão ter impacto no reforço da reabilitação urbana. Uma delas que terá bastante impacto é o alargamento das isenções fiscais, (IMI; IMT; IRS; IRC; IVA; Mais-valias e Rendimentos Prediais), à reabilitação de imóveis, com mais de 30 anos, localizados fora das ARU's (Áreas de Reabilitação Urbana). "Vai deixar de haver uma segregação fiscal entre edifícios localizados em ARU's e fora destas áreas", destacou Ana Pinho. Outro aspeto tem a ver com a



"simplificação e clarificação entre os artigos 45 e 71 do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), e que até agora permitiram interpretações diferentes.

Nos documentos em preparação sobre as políticas de habitação, Ana Pinho destacou um projeto – Reabilitar com regra, definindo algumas linhas importantes, que es-

**As medidas, especialmente as fiscais, previstas no próximo OE, podem vir a ter maior impacto no reforço da reabilitação urbana**

tará pronto dentro de um ano. Bem como o alargamento do programa Reabilitar para Arrendar, que está a ser repensado, permitindo o financiamento através do IFFRU.

Em relação ao Fundo Nacional do Edificado, destacou que o regulamento já foi aprovado pela CMVM, cuja eficácia será complementada com um novo decreto-lei que vai obrigar as entidades públicas a identificarem, até 31 de março de cada ano, os imóveis que podem dispensados para reabilitar para habitação e serem colocados no mercado de rendas acessíveis. Em relação ao programa Casa Eficiente, a responsável da pasta da habitação, destacou que estará operacional em 2018.

## Análise jurídica

# Mexida nos incentivos à reabilitação e alguns receios sobre aspetos menos positivos

**O**rcamento do Estado para 2018 ("POE2018") parece procurar trazer alguma clareza quanto a algumas dúvidas na aplicação dos artigos 45.º e 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF). É de destacar, no entanto, alguma mexida nos incentivos à reabilitação e alguns receios sobre aspetos menos positivos.

É perceptível, por exemplo, alguma clarificação quanto aos requisitos do artigo 45.º, designadamente quanto aos níveis do estado de conservação.

O âmbito deste artigo passa a abranger todos os imóveis dentro duma ARU no que toca a isenções de IMT, IMT e taxas aplicáveis aos prédios urbanos objeto de reabilitação (reduzidas para metade), quer que se encontrem ou não situados dentro de uma ARU, passando o artigo 71.º a incluir os

restantes benefícios, em sede de IRC e IRS.

Denotamos também uma tentativa de clarificação das normas, designadamente quanto ao conceito de reabilitação urbana e a definição de ARU, apesar da remissão para a legislação aplicável ("RJRU").

Os benefícios para a reabilitação previstos no artigo 45.º passam a abranger prédios com mais de 30 anos fora das ARU.

A anterior isenção de IMI por 3 anos, a contar da licença de construção, é revogada e passa agora a ser a partir da conclusão das obras de reabilitação, com possibilidade de renovação por mais cinco anos, nos casos em que o imóvel seja habitação própria e permanente ou esteja afeto a arrendamento para habitação de longa duração.

Para além da isenção de IMT

no momento da compra para reabilitação, passa a beneficiar da isenção do IMT a primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, de imóvel a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em ARU, também a habitação própria e permanente, sendo que estes benefícios não prejudicam a liquidação e cobrança dos impostos (com reembolso à posteriori).

A tributação à taxa de 5% aplicável às mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, decorrentes da alienação de imóvel situado em ARU, fica limitada à primeira alienação do imóvel.

Mantém-se a tributação à taxa autónoma de 5% para os rendimentos prediais decorrentes de imóveis reabilitados.

**ANTÓNIO MARIA PIMENTA**

Of Counsel TELLES  
- Telles de Abreu,  
Advogados



Destaque, por fim, às isenções de IMI, IMT e IRS previstas para os prédios com lojas com história, reconhecidas pelo município como estabelecimentos de interesse histórico e cultural ou social local e que integrem o inventário nacional dos estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social local, nos termos previstos na Lei n.º 42/2017, de 14 de junho.

É visível o impulso que se pretende dar ao arrendamento e vemos como louváveis as medidas que visem estimular o mercado do arrendamento, mas vemos com apreensão que estas medidas possam ter como contraponto outras que venham por em causa o mercado do alojamento local, responsável em grande medida pelo importante avanço a que todos assistimos na reabilitação urbana.