

Quadro síntese dos benefícios fiscais à reabilitação urbana em vigor (atualizado em fev. 2022)

Imposto / taxa	Descrição	Diploma legal	Condições	Observações
IVA	Taxa reduzida de 6% em empreitadas de reabilitação urbana	Código do IVA, artigo 18.º, Lista I, verba 2.23	<ul style="list-style-type: none"> - Aplicável a obras localizadas em ARU - Definição de empreitada de reabilitação urbana conforme RJRU (*) - Aplicável a apenas uma empreitada 	<p>Concedido por lei.</p> <p>O empreiteiro emite a fatura com IVA a 6%, referindo a norma legal, com base em certidão da Câmara Municipal comprovativa da localização em ARU</p>
IVA	Taxa reduzida de 6% em empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação.	Código do IVA, artigo 18.º, Lista I, verba 2.27	<ul style="list-style-type: none"> - Aplicável a imóveis ou partes autónomas destes afetos à habitação - Não aplicável a trabalhos de limpeza, manutenção de espaços verdes e empreitadas que abranjam piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe similares - Não abrange os materiais incorporados, salvo se o respetivo valor não exceder 20 % do valor global da prestação de serviços 	<p>Não depende de nenhuma deliberação nem certidão da Câmara.</p>
IMI	<p>Isenção por 3 anos, a contar do ano da conclusão das obras de reabilitação.</p> <p>Poderá ser renovado por mais 5 anos, a requerimento do proprietário, no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou habitação própria permanente</p>	Estatuto dos Benefícios Fiscais, alínea a) do n.º 2 do artigo 45.º	<ul style="list-style-type: none"> - Aplicável a prédios ou frações localizados em ARU ou com mais de 30 anos, desde que: <ul style="list-style-type: none"> - sejam objeto de reabilitação de edifícios nos termos do RJRU (*); - o estado de conservação está 2 níveis acima do inicial e, no mínimo, bom; - sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética cf. legislação (**). - Condições para renovação: <ul style="list-style-type: none"> - afeto a habitação permanente, própria ou arrendada 	<p>O prazo inicial é concedido por lei.</p> <p>A prorrogação do prazo depende de deliberação da Assembleia Municipal (cf. n.º6 do art. 45.º EBF)</p> <p>O Município é responsável pela avaliação do estado de conservação antes e depois da obra.</p> <p>O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido junto com o pedido de licença ou comunicação prévia. A Câmara comunica-o às Finanças no prazo de 20 dias após a determinação do estado de conservação após as obras, ou da emissão da certificação energética, se posterior.</p>

IMT	Isenção na aquisição de imóveis destinados a reabilitação, desde que o adquirente inicie as obras no prazo de 3 anos.	Estatuto dos Benefícios Fiscais, alínea b) do n.º 2 do artigo 45.º	- Aplicável a prédios ou frações localizados em ARU ou com mais de 30 anos, desde que: - sejam objeto de reabilitação de edifícios nos termos do RJRU (*); - o estado de conservação está 2 níveis acima do inicial e, no mínimo, bom;	O Município é responsável pela avaliação do estado de conservação antes e depois da obra.
IMT	Isenção na primeira transmissão após a intervenção de reabilitação, de imóvel a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em ARU, também para habitação própria permanente.	Estatuto dos Benefícios Fiscais, alínea c) do n.º 2 do artigo 45.º	- sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética cf. legislação (**).	O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido junto com o pedido de licença ou comunicação prévia. A Câmara comunica-o às Finanças no prazo de 20 dias após a determinação do estado de conservação após as obras, ou da emissão da certificação energética, se posterior.
Taxas Municipais	Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação de edifício	Estatuto dos Benefícios Fiscais, alínea d) do n.º 2 do artigo 45.º	Nas mesmas condições das alíneas anteriores	Concedido por lei. Paga só uma das 2 vistorias necessárias (é mais prático para os serviços municipais).
IRS	Dedução à coleta de 30% dos encargos com reabilitação suportados pelo proprietário, até ao limite de 500€	Estatuto dos Benefícios Fiscais, n.º 4 do artigo 71.	- Aplicável a imóveis localizados em ARU (ou a imóveis arrendados c/ atualização faseada de rendas cf. NRAU que sejam alvo de ações de reabilitação (**), também fora de ARU) - Encargos comprovados e certificados pelo órgão de gestão da ARU ou pela comissão arbitral municipal (n.º 18 do art. 71.º EBF)	No caso de Celorico, o órgão de gestão da ARU é a Câmara Municipal
IRS	Tributação à taxa autónoma de 5% das mais-valias decorrentes da primeira alienação após a reabilitação.	Estatuto dos Benefícios Fiscais, n.º 5 do artigo 71.	- Aplicável a imóveis localizados em ARU - Sujeitos passivos de IRS residentes em território português	Concedido por lei. O Município apenas certifica a localização em ARU.
IRS	Tributação à taxa reduzida de 5% dos rendimentos prediais inteiramente resultantes do arrendamento de imóveis reabilitados	Estatuto dos Benefícios Fiscais, n.º 7 do artigo 71.	- Aplicável a imóveis localizados em ARU, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação (ou a imóveis arrendados c/ atualização faseada de rendas cf. NRAU que sejam alvo de ações de reabilitação (**), também fora de ARU) - Sujeitos passivos de IRS residentes em território português	Concedido por lei. O Município apenas certifica a localização em ARU.

IRS e IRC	Isenção para rendimentos prediais obtidos no âmbito de programas municipais para arrendamento habitacional a custos acessíveis. Isenção pelo período de duração do contrato de arrendamento.	Estatuto dos Benefícios Fiscais, n.º 27 e 28 do artigo 71.º	- Aplicável a programas de iniciativa municipal que tenham por objeto contratos de arrendamento e subarrendamento com o prazo mínimo de 5 anos e limite de preço da renda de acordo com as tabelas 1 e 2 do anexo I da Portaria 176/2019 de 6 de junho	Depende de reconhecimento pelo Ministro das Finanças
-----------	---	---	--	--

Obs.:

(*) Definições conforme o regime jurídico da reabilitação urbana (RJRU)

Reabilitação de edifícios - a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas.

Reabilitação urbana - 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;

(**) Requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do DL 118/2013 alterado pelo DL 194/2015, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do DL 53/2014 (regime excecional)

(***) Para efeito do artigo 71.º do EBF considera-se "ações de reabilitação" as obras de reabilitação de edifícios cf. RJRU em que:

- resulte subida de dois níveis no estado de conservação do edifício;
- tenha o nível mínimo de "bom" resultado de obras realizadas nos 4 anos anteriores ao requerimento, desde que o custo das obras corresponda, pelo menos, a 25% do valor patrimonial e o imóvel se destine a arrendamento para habitação permanente.