

Declaração de Retificação

Área de Reabilitação de Ponte de Lima – Retificação ao Aviso n.º 801/2012, publicado no *Diário da República*, 2ª série, n.º. 13, de 18 de Janeiro de 2012

Vítor Manuel Alves Mendes, Presidente da Câmara Municipal de Ponte de Lima, torna público, que a Assembleia Municipal de Ponte de Lima, em sessão realizada em 19 de setembro de 2016, deliberou, nos termos do n.º 1 do artigo 13.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, aprovar a Declaração de Retificação da ARU de Ponte de Lima com vista a clarificação da aplicabilidade dos benefícios fiscais. Mais se informa que, nos termos do n.º 4 do artigo 13.º do RJRU, os elementos que integram a deliberação, poderão ser consultados na página eletrónica do Município e no Gabinete de Atendimento ao Múncipe, no horário de expediente.

Ponte de Lima, 23 de setembro 2016

O Presidente da Câmara Municipal



(Victor Mendes, Eng.)

Considerando a delimitação da área de Reabilitação Urbana de Ponte de Lima aprovada pela Assembleia Municipal em reunião de 17 de Dezembro de 2011, ao abrigo do DL n.º 307/2009 de 23 de Outubro.

Considerando que trabalhar em reabilitação, na atual conjuntura, requer persistência. A conjuntura económica que gera fatores de incerteza no futuro é, sem sombra de dúvida, um dos aspetos determinantes para que alguns proprietários não avancem com a pretendida reabilitação do património edificado.

Considerando que trabalhar na Reabilitação Urbana constitui um investimento a longo prazo, de um legado para as futuras gerações.

Considerando que a nível nacional têm sido, nos últimos anos criados instrumentos adicionais de estímulo às operações de reabilitação urbana, visando criar incentivos destinados aos particulares.

A Câmara Municipal propõe a adoção destas medidas, claramente mais vantajosas, na ARU de Ponte de Lima, a saber:

Imposto sobre o valor acrescentado (IVA)

Redução do IVA de 23 % para 6 %, nas “empreitadas de reabilitação urbana, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em ARU, ou no âmbito de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional”.

Imposto municipal sobre imóveis (IMI)

Estão isentos de IMI os prédios urbanos objeto de reabilitação, pelo período de dois anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença camarária (artigo 44º do EBF).

Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de IMI por um período de 5 anos, a contar do ano, inclusive da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de 5 anos. As ações de reabilitação têm que ter iniciado após 1 de janeiro de 2008 e estar concluídas até 31 de dezembro de 2020 (nº 7 do artigo 71º do EBF).

Transmissões onerosas de imóveis (IMT)

São isentas de IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado em Área de Reabilitação Urbana. As ações de reabilitação têm que ter iniciado após 1 de janeiro de 2008 e estar concluídas até 31 de dezembro de 2020. Os prédios urbanos têm que se localizar em Áreas de Reabilitação Urbana ou têm de ser prédios arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27º e seguintes do NRAU (Novo Regime de Arrendamento Urbano). Esta isenção está dependente de deliberação da Assembleia Municipal do respetivo município onde se insere o prédio urbano (nºs 8, 19, 20, 21, 22 e 23 do artigo 71.º do EBF).

Imposto sobre Rendimentos Singulares (IRS)

Dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação, até ao limite de 500 € (nº 4 do artigo 71º do EBF).

Taxa sobre Mais-valias

Tributação à taxa reduzida de 5 % sobre mais-valias decorrentes da alienação de imóveis reabilitados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação urbana (nº 6 do artigo 71º do EBF).

Rendimentos Prediais

Tributação à taxa reduzida de 5 %, sobre os rendimentos decorrentes do arrendamento de imóveis localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação urbana (nº 6 do artigo 71º do EBF).

De acordo com o previsto no artigo 16º do Regime Financeiro das Autarquias Locais, o regime excecional definido para as ARU, e concretamente dos benefícios associados ao IMI e IMT, depende de deliberação da **Assembleia Municipal**.

A nível municipal, a Câmara poderá considerar alargar a política de incentivo à reabilitação urbana, premiando os proprietários que realizem obras de reabilitação do seu património, introduzindo assim uma discriminação positiva.

Condições de acesso aos benefícios fiscais

De acordo com o conceito de “ações de reabilitação” definido no Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF), o acesso de um proprietário de um prédio (ou fração) urbano ao conjunto dos benefícios fiscais descritos na capítulo 4. da Proposta delimitação da ARU, carece de análise do estado de conservação dos edifícios, de acordo com o Método de Avaliação do Estado de Conservação dos edifícios (MAEC), publicado pela Portaria 1192-B/2006, alterado e republicado pelo Decreto-Lei nº 266-B/2012. Esta ficha de avaliação do estado de conservação do prédio ou frações urbanas, apresentada em anexo, define os critérios de avaliação e estabelece as regras para a determinação do coeficiente de conservação (ver ficha anexa).

Efetivamente, o EBF determina que o acesso a benefícios fiscais decorrentes da execução de obras de reabilitação urbana dependa necessariamente de uma avaliação, visando a determinação do cumprimento dos critérios de elegibilidade. De facto, de acordo com o EBF, a comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da Câmara Municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação (através da avaliação).

Deste modo, a avaliação ao Estado de Conservação do Imóvel (ou fração) é realizada apenas tendo por base uma vistoria ao imóvel, constituída por uma análise detalhada a trinta e sete elementos funcionais. Esta avaliação tem como objetivo a verificação de que as obras de reabilitação executadas sobre o imóvel ou fração contribuem para uma melhoria de um mínimo de dois (2) níveis face à avaliação inicial, de acordo com os níveis de conservação definidos no artigo 5º do DL nº 266/2012, de 31 de dezembro.

Contudo, é importante referir que este procedimento administrativo apenas se aplica ao conjunto dos benefícios fiscais que decorrem da aplicação do artigo 71º do EBF. Ou seja, no caso do IVA, mais concretamente na aplicação da taxa reduzida de 6%, em empreitadas de reabilitação urbana, bastará ao interessado solicitar uma declaração, a emitir pela Câmara Municipal ou por outra entidade legalmente habilitada, a confirmar que as obras de reabilitação a executar dizem respeito a imóveis ou frações abrangidos pela delimitação de Área de Reabilitação Urbana (ARU).

Incentivos de Âmbito Municipal

Visando a apoiar a reabilitação do parque edificado, o Município desenvolveu o programa designado como “Terra-Reabilitar (privados)”.

O projeto Terra-Reabilitar constitui um incentivo à recuperação do edificado que esteja em mau estado de conservação sito no Centro Histórico de Ponte de Lima e áreas classificadas. Com esta iniciativa pretende-se travar a tendência de degradação sistemática dos edifícios do Centro Histórico.

O Estado de Conservação do edifício condiciona a sua ocupação humana e a segurança envolvente. Quanto melhores forem as condições de habitabilidade e segurança, maior é a possibilidade de que este venha a ser ocupado.

As situações de degradação física do edificado são mais frequentes e preocupantes no Centro Histórico, onde ocorrem pontualmente e de forma disseminada nesta Unidade de Intervenção.

O Terra Reabilitar apoia técnica/financeiramente os proprietários de edifícios em mau estado de conservação na elaboração de projetos, promovendo a reabilitação urbana através da recuperação dos edifícios para fins habitacionais/comerciais/múltiplos.

Este incentivo foi revisto em Setembro de 2014, e entre outras alterações foi alargado o âmbito do "Terra Reabilitar" a toda a Área de Reabilitação Urbana de Ponte de Lima (ARU), de forma a continuar o processo de reabilitação e revitalização do tecido urbano e económico da área de reabilitação urbana.

O Regulamento define o regime a que obedece a concessão de apoio técnico gratuito a prestar pelo Município de Ponte de Lima a proprietários/senhórios e ou arrendatários, na reabilitação de imóveis em mau estado de conservação com 60* ou mais anos. O apoio técnico e/ou financeiro gratuito poderá incidir nos seguintes itens:

- a) Na elaboração de projetos de arquitetura, para a reabilitação de imóveis;
- b) Na elaboração dos respetivos projetos de especialidades;
- c) Na isenção de pagamento pela emissão das licenças municipais que sejam devidas conforme, a saber:
 - a) Taxa devida pela emissão de alvará de licença, incluindo aditamentos e alterações.
 - b) Emissão de alvará de licença ou por admissão de comunicação previa para outras operações urbanísticas e para demolições, incluindo novas licenças.
 - c) Ocupação de via pública
 - d) Vistorias
 - e) Na redução em 75% da compensação a pagar pelo número de lugares não criados**.

A atribuição do apoio técnico será formalizado através de contrato escrito a celebrar entre o Município de Ponte de Lima e o beneficiário ou beneficiários, segundo modelo a fornecer pela autarquia.

A todos os projetos serão exigidas soluções de eficiência energética, sendo uma condição fundamental para o seu financiamento.

Para além destes incentivos, é mantida e alargada a toda a área de Reabilitação Urbana a medida destinada a promover a intervenção nos edifícios devolutos e/ou degradados:

- Majoração do Imposto sobre imóveis – IMI – Para edifícios devolutos
- Majoração do Imposto sobre imóveis – IMI – Para edifícios degradados Para o efeito, considera-se edifício degradado, aquele cujo mau estado de conservação ponha em causa a salubridade e/ou segurança pública, desde que comprovado por vistoria nos termos do art.º 90 do RJUE.

* Previsto na alteração a efetuar ao Regulamento de Acesso ao Programa Terra Reabilitar

** Previsto na alteração a efetuar ao Regulamento de Acesso ao Programa Terra Reabilitar