

PROPOSTA

Assunto: Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do centro de Riba d’Ave e do centro de Oliveira São Mateus.

Considerando que:

Nos termos do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, que aprovou o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), compete às Câmaras Municipais desenvolverem a estratégia de reabilitação, assumindo-se esta *«como uma componente indispensável da política das cidades e da política de habitação, na medida em que nela convergem os objetivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e a garantia, para todos, de uma habitação condigna»;*

A aprovação da delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal;

A política de reabilitação constitui uma prioridade de intervenção da Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão e articula-se com as restantes políticas municipais, nomeadamente nos domínios do urbanismo, habitação, ação social, cultura, mobilidade, ambiente urbano, economia, património imobiliário e finanças e foi desenvolvida e elaborada em paralelo com a Revisão do PDM;

A proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do centro de Riba d’Ave e do centro de Oliveira São Mateus é um instrumento de orientação para a atuação do Município, fazendo o enquadramento das suas ações de acordo com os desafios e princípios que se colocam à reabilitação urbana, no âmbito do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana;

A delimitação da Área de Reabilitação Urbana gera a obrigação da definição, pelo Município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável, assim como, confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural;

O quadro global dos benefícios fiscais associados a processos de Reabilitação Urbana enquadrados pelo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU – Lei 32/2012, de 14 de agosto) que de seguida se elenca, advém da obrigatoriedade que recai sobre a entidade gestora, que neste caso é o Município de Vila Nova de Famalicão, em definir e garantir aos proprietários o acesso a apoios e incentivos de natureza fiscal, financeira e administrativa à Reabilitação Urbana, ou seja, o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, concretamente o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e o Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis (IMT);

Mas o quadro dos benefícios fiscais de apoio à Reabilitação Urbana não se esgota nestes dois impostos municipais;

Com a publicação do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, o Governo sentiu necessidade de introduzir medidas adicionais de estímulo às ações de Reabilitação Urbana. Deste modo, no Orçamento de Estado para 2009 (Lei n.º 64-A/2008) foram consagrados benefícios fiscais e normativos, à realização de ações de reabilitação de prédios urbanos em zonas delimitadas. Estas medidas assentam na introdução de um novo artigo 71.º no Regime Extraordinário de apoio à reabilitação urbana (EBF), que passa a tornar mais duradouros os Benefícios Fiscais em causa;

De facto, o artigo 71º do Regime Extraordinário de Apoio à Reabilitação Urbana, estabelece um conjunto de incentivos específicos em matéria de Reabilitação Urbana para prédios urbanos

objeto de ações de reabilitação localizados em Área de Reabilitação Urbana e cujas obras se tenham iniciado após janeiro de 2008 e se venham a concluir até dezembro de 2020;

Com a aprovação de uma Área de Reabilitação Urbana, e respetiva publicação em sede de Diário da República, os proprietários cujos prédios urbanos sejam abrangidos por esta delimitação e cujas obras de reabilitação se realizam na baliza temporal anteriormente referida, passam a usufruir dos seguintes benefícios fiscais:

- IMI – os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos (nº 7 do Artigo 71º do EBF);
- IMT – são passíveis de isenção 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 (nº 8 do Artigo 71º do EBF);
- IRS – dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação, até ao limite 500€ (nº 4 do Artigo 71º do EBF);
- Mais-valias – tributação à taxa reduzida de 5%, quando estas sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis reabilitados localizados em Área de Reabilitação Urbana ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação de urbana (nº 5 do Artigo 71º do EBF);
- Rendimentos Prediais – tributação à taxa reduzida 5% quando os rendimentos sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis localizados em Área de Reabilitação Urbana e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação de urbana (nº 6 do Artigo 71º do EBF).

Simultaneamente foi também criado um conjunto de benefícios para Fundos de Investimento Imobiliário em reabilitação urbana, a saber:

- Isenção de IRC, desde que pelo menos 75% dos seus ativos sejam imóveis sujeitos a ações de reabilitação localizadas em Área de Reabilitação Urbana;
- Tributação das unidades de participação à taxa especial de 10%, em sede de IRS e IRC, nos termos previstos nos números 2 e 3 do Artigo 71º do Regime Extraordinário de apoio à reabilitação urbana (EBF).

Este regime excecional aplicado às Áreas de Reabilitação Urbana e no caso específico dos benefícios associados ao Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), está dependente de deliberação da Assembleia Municipal (nos termos do Artigo 12º da Lei das Finanças Locais);

Outra importante medida de estímulo aos processos de reabilitação urbana em ARU decorre de uma alteração recente ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado, mais concretamente em concordância com o Artigo 18º do CIVA. Este normativo acrescenta ao quadro de benefícios fiscais já apresentados ao abrigo do EBF o seguinte incentivo:

- IVA – será aplicada a taxa reduzida de 6% em empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em ARU delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

No que concerne às taxas de âmbito municipal, as de apreciação de processo e as devidas pela operação urbanística serão objeto de isenção, mediante alteração a incluir no diploma regulamentar municipal adequado, assim como se proporá nos trabalhos de revisão deste, a redução em 50% do valor das taxas pela realização de vistorias.

Atenta a alínea ccc), do n.º 1 do artigo 33.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, conjugada com o n.º 1 do artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com atual redação,

Tenho a honra de propor que a Câmara Municipal delibere:

- 1. A aprovação da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do centro de Riba d’Ave e do centro de Oliveira São Mateus, com a fundamentação constante no documento anexo e cujo conteúdo integral aqui se dá por reproduzido, que contém:**
 - a) A memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;**
 - b) A planta com a delimitação da área abrangida;**

- c) O quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nos termos da alínea a) do artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com atual redação.
2. Remeter à Assembleia Municipal para os efeitos previstos no n.º 1, do artigo 13.º, do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com a atual redação, atualizado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, e ainda, para os efeitos previstos no n.º 2, do artigo 16.º da Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, conjugado com os n.ºs 2,3,4,5,6,7 e 8 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, para aprovar os benefícios fiscais da sua competência e decorrentes da presente proposta, condicionando a renovação de isenção de IMI para um novo período de cinco anos, a informação técnica dos serviços sobre a manutenção dos requisitos para a isenção e subsequente aprovação pelos órgãos próprios.

Vila Nova de Famalicão, 28 de maio de 2015

O Presidente da Câmara Municipal



(Dr. Paulo Cunha)

_____ DELIBERADO POR UNANIMIDADE, APROVAR A PROPOSTA APRESENTADA E REMETÊ-LA À ASSEMBLEIA MUNICIPAL PARA OS EFEITOS MENCIONADOS NO SEU PONTO DOIS. _____
-CONFORME DELIBERAÇÃO TOMADA EM VINTE E QUATRO DE OUTUBRO DE 2013, A ATA É APROVADA EM MINUTA. _____

