



**CÂMARA MUNICIPAL DE ALTER DO CHÃO**



# **DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE ALTER PEDROSO**

**Março de 2016**





## ÍNDICE

<b>1. INTRODUÇÃO</b> .....	1
<b>2. CARACTERIZAÇÃO DA ARU</b> .....	3
<b>3. FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO</b> .....	7
<b>4. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS</b> .....	9
<b>5. INCENTIVOS AOS PRIVADOS E BENEFÍCIOS FISCAIS</b> .....	12
5.1 INCENTIVOS .....	12
5.2 BENEFÍCIOS FISCAIS .....	12
5.2.1 IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO (IVA) .....	12
5.2.2 IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (IMI) .....	13
5.2.3 IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE TRANSMISSÕES ONEROSAS (IMT) .....	14
5.2.4 IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO COLETIVO (IRC) .....	15
5.2.5 IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO SINGULAR (IRS) .....	15
5.2.6 FUNDOS E SOCIEDADES DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PARA ARRENDAMENTO HABITACIONAL ...	16
<b>6. ANEXO</b> .....	19

## ÍNDICE DE FOTOS

Foto 1: Vista de Alter Pedroso .....	3
Fotos 2: Vistas do Largo João Lopes Namorado .....	4
Fotos 3: Casas recuperadas e casas em ruína .....	4
Foto 4: Perímetro Urbano de Alter Pedroso, conforme PDM de Alter do Chão .....	8





## 1. INTRODUÇÃO

A significativa degradação de grande parte das áreas urbanas antigas levou à reforma do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, consagrada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto. O novo regime veio estabelecer medidas que visam agilizar e dinamizar a reabilitação urbana.

O desenvolvimento de ações de reabilitação e de regeneração urbana passam a constituir uma prioridade das políticas públicas nacionais e locais.

A legislação define ARU como sendo a *“área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma Operação de Reabilitação Urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana”*.

O aglomerado de Alter Pedroso, integrado na freguesia de Alter do Chão, revela, face à situação actual, a necessidade de delimitação de uma ARU.

A delimitação da Área de Reabilitação Urbana determina a necessidade de encetar um conjunto de intervenções e investimentos integrados, em consequência de uma estratégia previamente definida, assegurando a salvaguarda do património edificado e o desenvolvimento sustentável do respetivo território. Neste caso, tal como para a ARU de Alter do Chão, a estratégia decorre, desde logo, da revisão do Plano Diretor Municipal e do valor que o próprio aglomerado possui.

Com o progressivo abandono e desinteresse em habitar os centros históricos e os aglomerados de menores dimensões em municípios rurais, a reabilitação urbana assume-se hoje como uma componente indispensável da política de desenvolvimento urbano e da política de habitação. Nelas convergem os objetivos de requalificação e revitalização dos aglomerados urbanos, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável e a garantia, para todos, de uma habitação condigna.

A regeneração urbana contribui para a recuperação do parque edificado, para a diversificação de usos, para a revitalização do comércio tradicional, para o aumento da capacidade de captação de novas atividades económicas, assim como para a instalação de equipamentos sociais e culturais e rejuvenescimento económico.

É importante salientar a importância que a regeneração deste aglomerado, em articulação com a regeneração do próprio centro histórico da vila de Alter do Chão, terá no desenvolvimento turístico do município.

Foi nesse sentido que o Município deu início ao procedimento de delimitação da área de reabilitação urbana (ARU) e respetiva operação de reabilitação urbana (ORU simples) para Alter Pedroso.

A delimitação desta ARU, e conseqüente desenvolvimento da Operação de Reabilitação Urbana, pretendem ainda incentivar e dinamizar a reabilitação ao nível do setor privado, promovendo ganhos de escala no contexto do recurso a financiamentos e estabelecimento de parcerias em obras a realizar.

## 2. CARACTERIZAÇÃO DA ARU

O aglomerado de Alter Pedroso localiza-se 3km a sudoeste da sede do município, numa encosta virada, também a sudoeste. Com uma posição privilegiada do ponto de vista defensivo são ainda visíveis, no seu topo, os vestígios de uma pequena fortificação.

O povoamento desta encosta desenvolveu-se de forma orgânica e poderá ter estado na origem da formação da própria vila de Alter do Chão.

Nas suas imediações são visíveis os vestígios de ocupação desde épocas pré-históricas.

**Foto 1: Vista de Alter Pedroso**



*Fonte: PDM de Alter do Chão*

As características do cadastro e a morfologia do terreno resultam numa ocupação variada, embora dominem as habitações de pequena dimensão ao longo de ruelas e becos, típicos de uma aldeia rural que se desenvolve em encosta.

O uso dominante é o habitacional com tipologia unifamiliar, em edifícios de 1 ou 2 pisos, verificando-se uma presença significativa de edifícios anexos.

O espaço público é dominado pelo Largo João Lopes Namorado e pela Rua das Escolas, que atravessa o aglomerado em direcção ao “castelo” e forma um largo junto à antiga escola.

### Fotos 2: Vistas do Largo João Lopes Namorado



*Fonte: Mundo às Riscas, Lda*

Embora uma parte significativa do edificado se encontre em bom estado de conservação, ocorrem, em simultâneo, inúmeras situações de edifícios em ruína ou mau estado.

### Fotos 3: Casas recuperadas e casas em ruína



*Fonte: Mundo às Riscas, Lda*





É notória a vocação deste aglomerado para o alojamento turístico, existindo algumas unidades de alojamento local entre os edifícios que apresentam melhor estado de conservação.

Segundo o PDM em vigor, o aglomerado integra duas subcategorias de solo urbano:

- Espaços Residenciais de tipo II urbanizados, por corresponder a um núcleo praticamente consolidado e dotado de infraestruturas na sua totalidade;
- Espaços Verdes, onde se encontra o “Castelo” e a sua envolvente, perspetivando a salvaguarda desse valor cultural e a valorização de espaços exteriores dotando o aglomerado, com um espaço nobre de recreio e lazer, que usufrui de vistas privilegiadas sobre a paisagem envolvente.

Decorrente do papel que a estratégia de desenvolvimento concelhia confere a Alter Pedroso, e atendendo às particularidades da intervenção pretendida, o PDM definiu uma Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) para Alter Pedroso que coincide com o perímetro urbano.

O PDM indica que para esta UOPG seja elaborado um plano de pormenor ou delimitada uma unidade de execução. A delimitação da ARU, com a execução da respectiva ORU, permitirá concretizar os objectivos e orientações estabelecidas no PDM para esta UOPG, e que são:

- *“A reabilitação do edificado, mantendo as características existente de forma a preservar a imagem homogénea de conjunto;*
- *A requalificação do espaço público, criando áreas de estadia e respetiva dotação com mobiliário urbano adequado;*
- *A previsão de estacionamento, nomeadamente para veículos pesados de transporte de passageiros;*
- *A intervenção no Castelo de Alter Pedroso e sua envolvente, em parceria com o antigo IGESPAR;*

- *A primazia à instalação de empreendimentos turísticos nas tipologias de turismo em espaço rural;*
- *A afetação de imóveis a usos específicos de apoio ao turismo e promoção cultural – estabelecimento de restauração e bebidas, posto informativo, lojas de artesanato, etc.;*
- *Numa ótica de descentralização e de promoção da coesão territorial poderá, por exemplo, ser aqui instalado um centro de apoio ao turista de abrangência municipal, onde seja disponibilizada informação relativa aos diversos pontos de interesse e atividades disponíveis no concelho.”*



### 3. FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO

Tal como referido, a área que integra a ARU coincide com a totalidade do perímetro urbano do aglomerado, também delimitado como Unidade Operativa de Planeamento e Gestão, na revisão do Plano Diretor Municipal.

O aglomerado de Alter Pedroso carece de ser intervencionado para que a sua identidade não se perca ou sofra descaracterizações, e para que a qualidade de vida da população atinja melhorias significativas, através de uma intervenção integrada no edificado e nos espaços públicos, potenciando assim a sua atratividade.

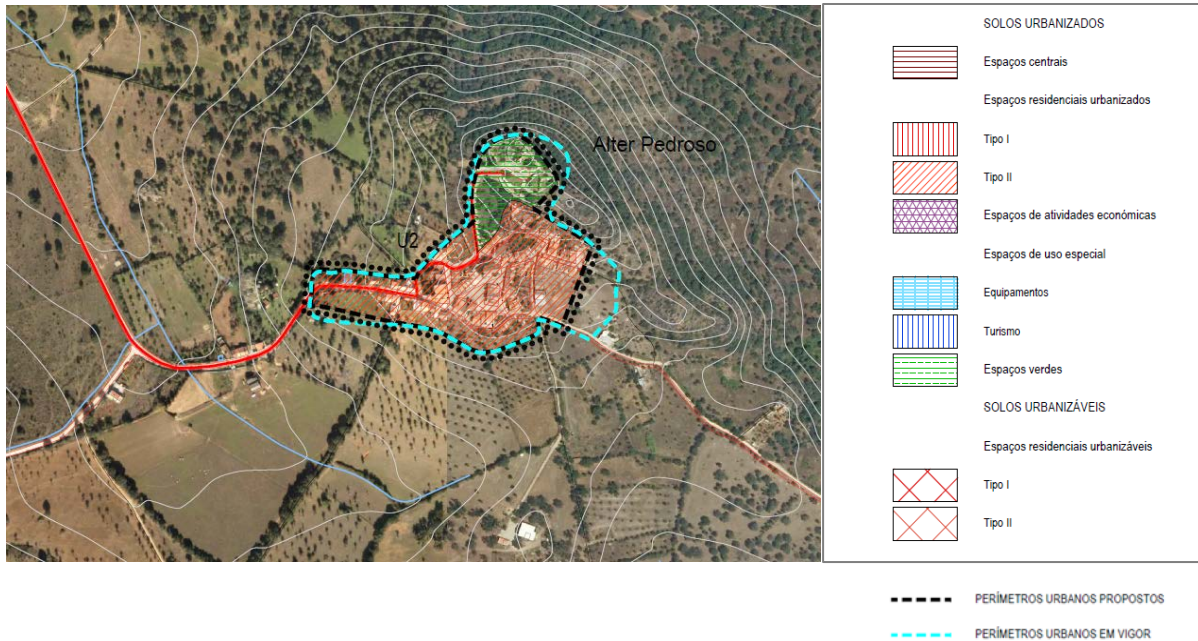
O posicionamento estratégico e a forma como o aglomerado se desenvolveu, a partir do seu castelo e alicerçado na encosta sul do monte onde se implanta, conferem-lhe uma identidade própria que importa preservar e divulgar. O reduzido desenvolvimento que registou permitiu a manutenção da sua imagem sem pressões urbanísticas, situação que decorre, naturalmente, das fortes restrições naturais à edificação, em particular os declives.

Trata-se de um núcleo urbano com características próprias, quer pelas funções que acolhe (habitação e alojamento turístico), quer pela imagem de conjunto que possui, facto indissociável do papel que assume no panorama turístico do concelho. A envolvente natural e, sobretudo, a localização geográfica constituem também uma mais-valia, permitindo uma vista panorâmica notável sobre toda a paisagem envolvente. Por estes motivos, a Estratégia de Desenvolvimento Local, bem como as opções tomadas em sede de PDM ambicionam que este núcleo se constitua como uma âncora na dinamização turística e cultural do concelho. Contudo, para o sucesso desta ambição, é indispensável uma intervenção integrada de reabilitação urbana.

É fundamental a manutenção das características do edificado e a requalificação do espaço público.

A delimitação da ARU de Alter Pedroso encontra assim, fundamento em razões urbanísticas e funcionais, tais como a quantidade de edifícios degradados/devolutos e áreas carentes de intervenção e requalificação e de revitalização do espaço e edifícios públicos.

**Foto 4: Perímetro Urbano de Alter Pedroso, conforme PDM de Alter do Chão**



*Fonte: PDM de Alter do Chão*

Com a delimitação desta ARU, o aglomerado será objecto de estudo aprofundado e serão definidos os procedimentos de revitalização e requalificação. Este tipo de intervenção, confere novas dinâmicas, mobilizando a iniciativa privada, numa operação conjunta.

De referir que na sequência do desenvolvimento desse estudo, a delimitação proposta poderá sofrer ajustes pontuais para aferição dos limites prediais.



## 4. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

A delimitação da ARU determina a assunção pelo Município da necessidade de congregar nessa área, um conjunto de intervenções e investimentos integrados, assegurando a salvaguarda do património edificado e o desenvolvimento sustentável do respetivo território.

Adaptar os recursos existentes, públicos e privados, incentivando a população e entidades locais a participarem no processo de regeneração de forma coordenada é, sem dúvida, um objectivo a atingir.

A regeneração urbana deve basear-se numa visão global, atuando na melhoria da qualidade do ambiente urbano e das condições socioeconómicas.

De acordo com o quadro jurídico em vigor, a reabilitação urbana deve contribuir, de forma articulada, para a prossecução dos seguintes objetivos:

- a) *Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;*
- b) *Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;*
- c) *Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;*
- d) *Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;*
- e) *Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;*
- f) *Modernizar as infraestruturas urbanas;*
- g) *Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;*
- h) *Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;*
- i) *Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;*
- j) *Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;*
- k) *Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;*
- l) *Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;*
- m) *Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;*
- n) *Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;*
- o) *Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;*

- p) Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;*
- q) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.*

A delimitação desta ARU para o aglomerado de Alter Pedroso apresenta, de forma geral, um conjunto de objetivos estratégicos e de medidas a implementar comuns à ARU de Alter do Chão, uma vez que, em conjunto, pretendem conferir ao município um papel mais ativo e dinamizador e, ao mesmo tempo, criar condições favoráveis à reabilitação urbana:

### 1º COESÃO URBANA

- Reabilitar o aglomerado, atraindo novas famílias rejuvenescendo a ARU e reforçando a coesão social, identidade cultural e economia local;
- Desenvolvimento de ações que implementem a potenciação do turismo.

### 2º PRESERVAR A MEMÓRIA

- Valorizar o património cultural como fator de identidade e competitividade urbana;
- Restaurar/incentivar a reabilitação do património histórico, arquitetónico e paisagístico, nomeadamente os edifícios “notáveis” e tradicionais;
- Promover a estrutura morfológica e cadastro urbano;
- Promover, sempre que possível, a eliminação ou integração dos elementos dissonantes;
- Estabelecer um conjunto de regras para intervenção no sistema de espaços públicos e edificado, que garantam a conveniente homogeneidade de tratamentos e o respeito pela linguagem formal tradicional.

### 3º REGENERAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO

- Centrar o investimento municipal em ações de qualificação dos edifícios de sua propriedade e em espaço urbano como fator impulsionador da reabilitação urbana;
- Garantir a qualidade de vida e a sustentabilidade dos espaços urbanos.



#### 4º PROMOÇÃO DA REABILITAÇÃO FÍSICA-FUNCIONAL

- Implementar estratégias que fomentem a reabilitação do edificado degradado e devoluto;
- Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- Promover e atrair funções urbanas inovadoras em espaços recuperados;
- Incrementar as oportunidades económicas de modo a trazer para a ARU, oferta de emprego, bens e serviços à população;
- Melhorar as condições de circulação para os cidadãos com mobilidade condicionada;
- Fomentar a melhoria do desempenho energético-ambiental do edificado.

#### 5º APOIO AOS PRIVADOS

- Incentivar os privados a reabilitar o seu património, através da atribuição de benefícios fiscais, celeridade no processo administrativo e outros programas de apoio;
- Promover a reocupação do edificado/frações desocupadas, através da adaptação destes espaços a novas funções;
- Criar condições para um maior dinamismo imobiliário, que potencie novos atores locais.

#### São **objetivos específicos para a ARU de Alter Pedroso:**

- Criar uma dinâmica de motivação geradora de iniciativa privada;
- A preservação das características gerais do aglomerado, quer tipológicas quer arquitectónicas;
- A qualificação do espaço público e o incremento funcional, nomeadamente de atividades turísticas;
- Valorização do património cultural como fator de identidade e competitividade urbana.

## 5. INCENTIVOS AOS PRIVADOS E BENEFÍCIOS FISCAIS

### 5.1 INCENTIVOS

Ao promover a delimitação da ARU o Município compromete-se com o objetivo de valorizar o património urbano existente. A opção estratégica passa pela realização de futuras operações de reabilitação urbana simples, tendo como entidade gestora o próprio Município que assumirá a coordenação e gestão, fazendo uso das seguintes medidas de atuação:

- Apoio à reabilitação através de benefícios fiscais, aquando de uma ‘ação de reabilitação urbana’;
- Assumir-se como parceiro ativo e dinamizador dos processos de controlo prévio com redução dos custos e simplificação dos procedimentos de licenciamento, comunicação prévia e autorização de utilização.

Ao particular será assegurado um atendimento prioritário às respetivas operações urbanísticas estabelecendo uma relação de proximidade com todos os interessados e assegurando a monitorização dos respetivos processos não só na fase de instrução e implementação mas também *à posteriori* durante a vigência da operação de reabilitação.

### 5.2 BENEFÍCIOS FISCAIS

A aprovação da delimitação de uma ARU obriga o Município a definir os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, a conceder aos proprietários e detentores de direitos sobre o património edificado, objeto das ações de reabilitação urbana.

Alguns dos benefícios foram ajustados e revistos pela Lei n.º 7-A/2016 de 30 de março que publica o novo Orçamento do Estado para 2016, conforme adiante descrito.

A Câmara Municipal de Alter do Chão fica encarregue do procedimento de vistorias no âmbito da aplicação dos benefícios fiscais.

#### 5.2.1 IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO (IVA)

Na ARU de Alter Pedroso, aplica-se o IVA à taxa reduzida de 6%, nas seguintes situações:





- 1) Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional;
- 2) Empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas diretamente pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), bem como as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU.

(Consultar Lista I anexa ao Código do IVA, na redação em vigor)

#### 5.2.2 IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (IMI)

Na ARU de Alter Pedroso, aplicam-se as seguintes regras em matéria de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI):

- 1) Estão isentos de IMI os prédios classificados como monumentos nacionais e os prédios individualmente classificados como de interesse público, ou de interesse municipal, nos termos da legislação aplicável. (conforme alínea n) do n.º 1 do artigo 44.º dos Estatutos dos Benefícios Fiscais, EBF);
- 2) Ficam isentos de IMI os prédios urbanos objeto de reabilitação urbanística, pelo período de três anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença camarária. (conforme n.º 1 do artigo 45.º do EBF);
- 3) Ficam isentos de IMI os prédios ou parte de prédios urbanos habitacionais construídos, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, destinados à habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, cujo rendimento coletável, para efeitos de IRS, no ano anterior, não seja superior a € 153 300, e que sejam efetivamente afetos a tal fim, no prazo de seis meses após a aquisição ou a conclusão da construção, da ampliação ou dos melhoramentos, salvo por motivo não imputável ao beneficiário, devendo o pedido de isenção ser

apresentado pelos sujeitos passivos até ao termo dos 60 dias subsequentes àquele prazo. (conforme n.ºs 1, 2, 4 do artigo 46.º do EBF);

- 4) Para efeitos do referido nas alíneas 2) e 3) anteriores, o período de isenção a conceder é de três anos, aplicável a prédios urbanos cujo valor patrimonial tributário não exceda (euro) 125 000 (conforme n.º 5 do artigo 46.º do EBF);

**Nota:** *n.º 2 do Artigo da 5.º Lei 64/2008, de 05/12, aplicável ao n.º 5 do artigo 46º do EBF) "2 - A alteração do período de isenção a que se refere o artigo 46.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, com a redacção dada pela presente lei, é aplicável às isenções em que o período de seis ou três anos do benefício ainda está vigente ou se extinguiu no ano de 2008."*

- 5) Ficam igualmente isentos de IMI os prédios ou parte de prédios construídos de novo, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, quando se trate da primeira transmissão, na parte destinada a arrendamento para habitação, desde que reunidas as condições legalmente exigidas, iniciando-se o período de isenção a partir da data da celebração do primeiro contrato de arrendamento. (conforme n.ºs 1, 3, 4 e 5 do artigo 46.º do EBF);
- 6) 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. (conforme n.º 7 do artigo 71.º do EBF). As ações de reabilitação têm que ter iniciado após 1 de janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020 (conforme n.º 20 do artigo 71.º do EBF);
- 7) 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 27.º e seguintes do NRAU. (Consultar números 19, 21, 22 e 23 do artigo 71.º do EBF).

### 5.2.3 IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE TRANSMISSÕES ONEROSAS (IMT)

Na ARU de Alter Pedroso, aplicam-se as seguintes regras em matéria de Imposto Municipal sobre Transmissões (IMT):



- 1) Ficam isentas de IMT as aquisições de prédios classificados como de Interesse Nacional, de Interesse Público ou de Interesse Municipal, nos termos da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro. (conforme alínea g) do artigo 6.º do Código do IMT);
- 2) Ficam isentas de IMT as aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística, desde que, no prazo de três anos a contar da data da aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras. (conforme n.º 2 do artigo 45.º do EBF);
- 3) 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 (conforme n.ºs 8, 19, 20, 21, 22 e 23 do artigo 71.º do EBF).

#### 5.2.4 IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO COLETIVO (IRC)

Na ARU de Alter Pedroso, aplicam-se as seguintes regras em matéria de IRC:

- 1) Ficam isentos de IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que se constituam entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana. (conforme n.ºs 1 e 2 do artigo 71.º do EBF).

#### 5.2.5 IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO SINGULAR (IRS)

Na ARU de Alter Pedroso, aplicam-se as seguintes regras em matéria de IRS:

- 1) Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no número anterior, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10%, excetuando as situações referidas no EBF. (conforme n.º 2 do artigo 71.º do EBF);

- 2) O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos no número anterior é tributado à taxa de 10% quando os titulares sejam sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento. (conforme n.º 3 do artigo 71.º do EBF);
- 3) São dedutíveis à coleta, até ao limite de 500€, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis localizados em Área de Reabilitação Urbana e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU que sejam objeto de ações de reabilitação. (conforme n.º 4 do artigo 71.º do EBF);
- 4) As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em Área de Reabilitação Urbana, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação. (conforme n.º 5 do artigo 71.º do EBF);
- 5) Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, são tributadas à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis situados em Área de Reabilitação Urbana, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação. (conforme n.º 6 do artigo 71.º do EBF).

## 5.2.6 FUNDOS E SOCIEDADES DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PARA ARRENDAMENTO HABITACIONAL

A Lei do Orçamento de Estado para 2009 aprovou o regime especial aplicável aos Fundos de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional (FIIAH) e às Sociedades de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional (SIIAH), cujo regime tributário consta do artigo 8.º:



(Aprovado pelo artigo 102.º da Lei 64-A/2008, de 31 de Dezembro - Capítulo X) :

- Ficam isentos de IRC os rendimentos obtidos por FIIAH constituídos entre 1 de janeiro de 2009 e 31 de dezembro de 2013;
- Ficam isentos de IRC e IRS os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos FIIAH pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares;
- Ficam isentas de IRS as mais-valias resultantes da transmissão de imóveis destinados à habitação própria a favor dos FIIAH, que ocorra por força da conversão do direito de propriedade desses imóveis num direito de arrendamento;
- Ficam isentos de IMI, enquanto se mantiverem na carteira dos FIIAH, os prédios urbanos destinados ao arrendamento para habitação permanente que integrem o património dos FIIAH;
- Ficam isentas de IMT: - As aquisições e prédios urbanos ou de frações autónomas de prédios urbanos destinados exclusivamente a arrendamento para habitação permanente, pelos FIIAH; - As aquisições de prédios urbanos ou de frações autónomas de prédios urbanos destinados a habitação própria e permanente, em resultado do exercício da opção de compra pelos arrendatários dos imóveis que integram o património dos FIIAH;
- Ficam isentos de imposto de selo todos os atos praticados, desde que conexos com a transmissão dos prédios urbanos destinados a habitação permanente que ocorra por força do direito de propriedade desses imóveis num direito de arrendamento sobre os mesmos, bem como com o exercício de opção de compra;
- Relativamente às SIIAH aplicar-se-á o regime aplicado aos FIIAH, com as devidas alterações. (conforme números 1, 2, 3, 12, 14, 15 e 16 do artigo 71.º do EBF e artigos 170.º e seguintes do Orçamento do Estado para 2016).

A Lei do Orçamento de Estado para 2014 veio alterar o n.º 1 do artigo 49.º do EBF, que passou a ter a seguinte redacção, que ainda hoje se mantem: “São reduzidas para metade as taxas de imposto municipal sobre imóveis e de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis aplicáveis aos prédios integrados em fundos de investimento

*imobiliário abertos ou fechados de subscrição pública, em fundos de pensões e em fundos de poupança-reforma que se constituam e operem de acordo com a legislação nacional.”*

Para fins de benefícios fiscais e quando os mesmos forem solicitados por motivos de realização de obras de reabilitação, deverá o interessado fornecer à Entidade Gestora prova de titularidade do imóvel (registo predial e matriz) e limites cadastrais do mesmo. Serão concedidos os benefícios fiscais assumidos à totalidade do prédio, mesmo que a delimitação da ARU só abranja parte deste.



## 6. ANEXO

Planta 01 - Delimitação da Área de Reabilitação Urbana