

MPBA

sociedade de advogados rl

Menéres Pimentel
Mendes Pinto
Borges de Carvalho
Ataíde
& Associados

Av. Guerra Junqueiro 5, 2º Dto
1000-166 Lisboa
Portugal

Telefone 351 218 437 460
Fax 351 218 437 469

Reabilitação Urbana

- Questões Jurídicas e Fiscais -

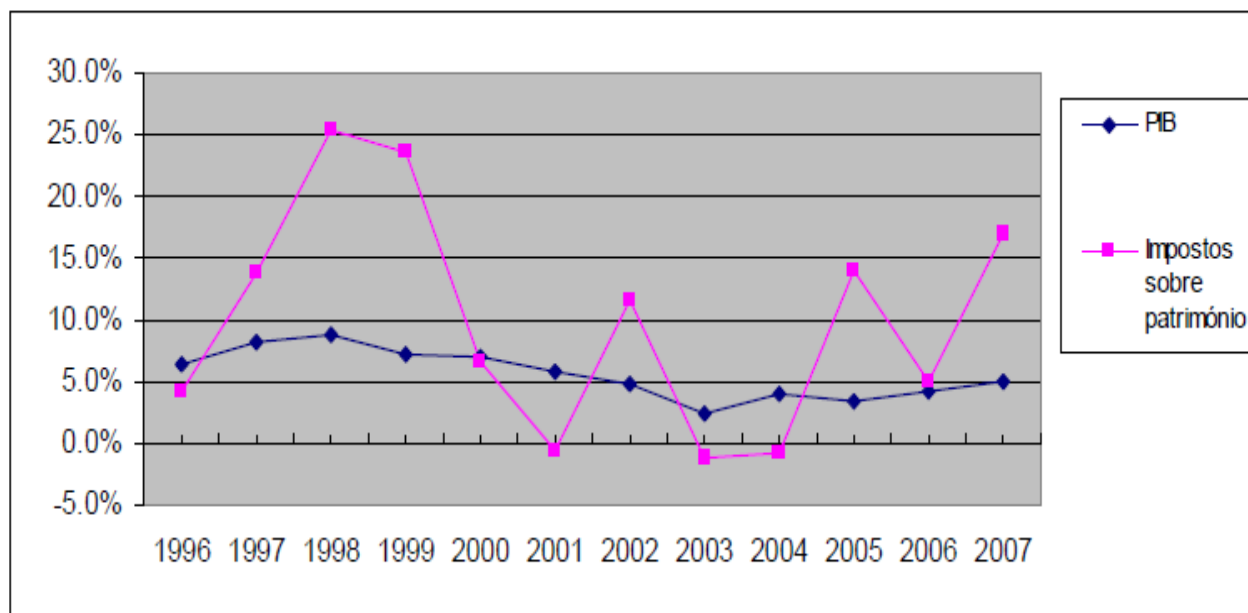
Evolução da receita Fiscal

CA/IMI
SISA/IMTAumento >
10%/ano

Taxas de crescimento médias anuais

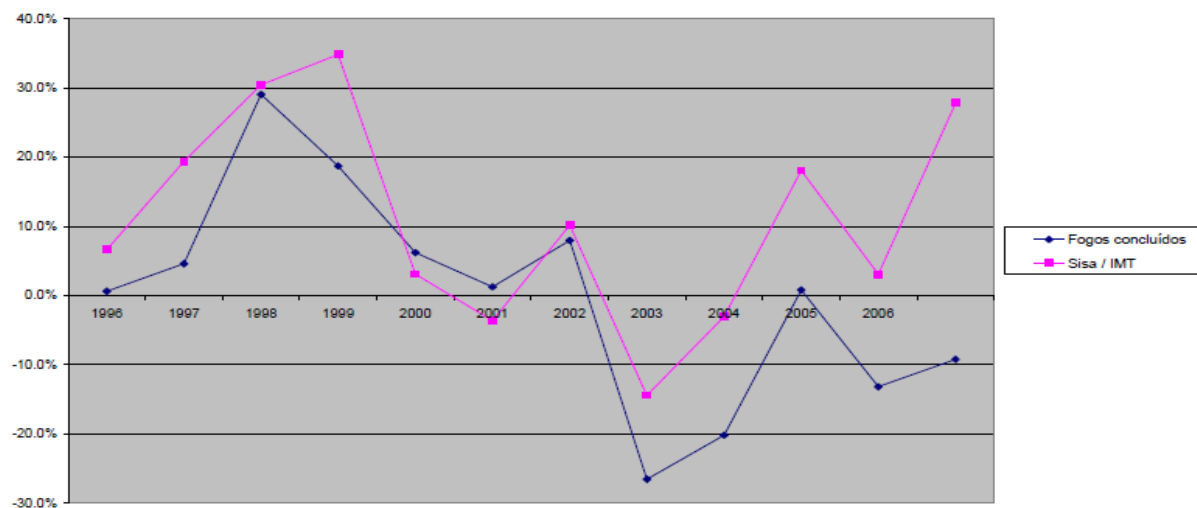
	1995-2007 (%)	Dif. face ao PIB (p.p.)
Impostos Directos	7,2	1,7
Sobre o rendimento	7,0	1,4
IRS	5,8	0,3
IRC ¹	9,6	4,0
Imposto do selo sobre salários		
Sobre o património	9,5	3,9
Imposto sobre sucessões e doações	-13,6	-19,2
IMI / Contribuição Autárquica	10,5	4,9
IMT / Sisa	10,2	4,7
Imposto do selo sobre transacções de imóveis	7,1	1,5
Impostos indirectos	6,1	0,5
IVA	7,4	1,9
Imposto sobre tabaco	3,4	-2,2
Impostos sobre álcool e bebidas alcoólicas	2,7	-2,9
Imposto sobre produtos petrolíferos	3,4	-2,1
Imposto do selo (restante)	6,2	0,6
Impostos sobre as vendas de veículos	5,0	-0,5
Outros impostos sobre veículos	8,6	3,1
Impostos alfandegários	-1,1	-6,7
Outros	5,9	0,3
Receitas Fiscais	6,5	1,0
Contribuições para a Segurança Social	7,2	1,6
Total	6,8	1,2

Diferença face ao PIB



Evolução das Receitas do IMT/SISA e dos Fogos Concluídos

. Evolução das receitas do IMT/Sisa e dos fogos concluídos



Fonte: INE

MPBA

sociedade de advogados rl

Menéres Pimentel
Mendes Pinto
Borges de Carvalho
Ataíde
& Associados

Av. Guerra Junqueiro 5, 2º Dto
1000-166 Lisboa
Portugal

Telefone 351 218 437 460
Fax 351 218 437 469

Tributação do Património Imobiliário

**Parque
Imobiliário
Urbano
Degradado**



Sobretributado

Conclusão: Património imobiliário e as actividades conexas com este estão sobretributadas



Funcionamento deficiente do mercado de arrendamento



Falta de equidade fiscal entre os novos prédios e os prédios antigos

Consequência: → Degradação → Reabilitação com equidade fiscal

Medidas adoptadas

- 1. Alteração do regime jurídico das obras em prédios arrendados**
- 2. O novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana**
- 3. Adopção de incentivos fiscais à Reabilitação Urbana**
- 4. Financiamento**

Alteração do Regime Jurídico das Obras em Prédios Arrendados

- **Possibilidade de o senhorio denunciar contrato de arrendamento com fundamento na necessidade de demolição sem indemnização**
- **Aspectos jurídico-constitucionais**

MPBA

sociedade de advogados rl

Menéres Pimentel
Mendes Pinto
Borges de Carvalho
Ataíde
& Associados

Av. Guerra Junqueiro 5, 2º Dto
1000-166 Lisboa
Portugal

Telefone 351 218 437 460
Fax 351 218 437 469

O Novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

Área de Reabilitação Urbana definidas por:

- Instrumento próprio**
- Plano de Pormenor da Reabilitação Urbana**

Efeitos:

- **Obrigação da entidade gestora promover a operação de reabilita o urbana no quadro dos poderes que lhes foram delegados e das obriga es contratualizadas,**
- **Obriga o do Município definir os benefícios fiscais associados ao IMI e ao IMT,**
- **Definir o tipo de opera o de reabilita o urbana:**
 - **Simple**
 - **Sistemática**

MPBA

sociedade de advogados rl

Menéres Pimentel
Mendes Pinto
Borges de Carvalho
Ataíde
& Associados

Av. Guerra Junqueiro 5, 2º Dto
1000-166 Lisboa
Portugal

Telefone 351 218 437 460
Fax 351 218 437 469

Operação de Reabilitação Simples - Instrumentos

Não pode utilizar: servidões, expropriação, venda forçada de imóveis ou reestruturação de propriedade

Operação de Reabilitação Sistemática - Instrumentos

- Obrigação de reabilitar e obras coercivas,
- Demolição de edifícios,
- Expropriação,
- Servidões
- Reestruturação de propriedade
- Arrendamento forçado,
- Empreitada única (com possibilidade de projecto a cargo do empreiteiro),
- Direito de preferência das entidades gestoras,
- Venda forçada

IMI/IMT nos Imóveis objecto de Reabilitação

Isenções Fiscais de prédios independentemente da localização:

- 2 anos de isenção de IMI,
- Isenção de IMT desde que, no prazo de 2 anos, realize obras de remodelação.

Isenções Fiscais de prédios localizados em área de reabilitação urbana:

- 5 anos de isenção de IMI com possibilidade de renovação por mais 5 anos,
- Isenção de IMT na 1ª transmissão onerosa de prédio urbano/fracção autónoma reabilitados e destinados exclusivamente a habitação própria e permanente

Financiamento

- ➔ **Estado / Município**
- ➔ **Empréstimos concedidos pelas entidades gestoras**
- ➔ **Fundos de Investimento Imobiliário**
- ➔ **Financiamento de obras e não de projectos (excepto programa REHABITA)**

Alterações / Sugestões / Conclusões

- 1. As alterações ao nível fiscal não podem conduzir à perda de receitas da globalidade do sistema fiscal;**
- 2. Agravamento de IRC em caso de prédio devoluto, desonerando quem investe na propriedade;**
- 3. Revisão do valor fiscal dos prédios rústicos;**
- 4. As actividades de projecto e de fiscalização devem beneficiar da mesma taxa de IVA aplicada às empreitadas de reabilitação;**
- 5. Necessidade de programação antecipada;**
- 6. Dedução em sede de IRS dos custos das prestações de serviço directamente relacionadas com a reabilitação urbana;**
- 7. Alargamento do financiamento às actividades de projecto e fiscalização.**

MPBA

sociedade de advogados rl

Menéres Pimentel
Mendes Pinto
Borges de Carvalho
Ataíde
& Associados

Av. Guerra Junqueiro 5, 2º Dto
1000-166 Lisboa
Portugal

Telefone 351 218 437 460
Fax 351 218 437 469

Gonçalo Menéres Pimentel

gmenerespimentel@mpba.pt

www.mpba.pt