

1. QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS E APOIOS

Para além dos benefícios e incentivos previstos no Código do Imposto de Valor Acrescentado (CIVA) e no Estatuto dos Benefícios Fiscais em matéria de IRS e Arrendamento Urbano, para efeitos do previsto na alínea a) do artigo 14º do RJRU, propõe-se que os benefícios fiscais a conceder no âmbito da delimitação desta ARU, de acordo com o número 7 e 8 do artigo nº 71 do Estatuto dos Benefícios Fiscais, correspondam ao seguinte:

- IMI - Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de imposto municipal sobre imóveis 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.
- IMT - São isentas do 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 na “área de reabilitação urbana”.

Para além dos benefícios fiscais, ficam isentas da aplicação de taxas municipais previstas no Regulamento de Taxas municipais e Outras Receitas de Urbanização e Edificação, as ações de reabilitação que se enquadrem na definição constante na alínea a) do n.º 22, do artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, que atinjam um nível mínimo de “Bom”, ou, subindo apenas um nível, atinjam o nível “Bom” e verifiquem a melhoria de um mínimo de quatro critérios Funcionais e de desempenho, que incluam pelo menos um critério de cada tema.

1.1. Conceitos e Critérios

- Definição de Ações de Reabilitação (Ponto 22, alínea a, artigo nº 71 do EBF)

“Ações de reabilitação” as intervenções destinadas a conferir características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção.

- Níveis de Estado de Conservação

Tendo em consideração os níveis acima referidos, expõe-se o seguinte quadro:

Nível	Estado de Conservação
5	Muito Bom
4	Bom/Médio
3	Mau
2	Péssimo
1	Ruínas

1ª Aplicação – Avaliação Física

- Primeiro, realiza-se uma análise centrada exclusivamente nos parâmetros físicos da intervenção, com vista a apurar o grau de melhoramento efetuado na intervenção, tendo em conta a melhoria em pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção, conforme o art.º 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais;

2ª Aplicação – Avaliação Funcional e de Desempenho

- A aplicação desta segunda análise só decorrerá se não for possível obter dois níveis pela avaliação física da intervenção.

- Dado que a avaliação anterior não tem em conta todos os aspetos da obra realizada, criou-se um conjunto de critérios para analisar a intervenção na sua globalidade.

- Este método de avaliação será repartido entre uma análise física e uma análise dos parâmetros funcionais e de desempenho, nomeadamente pela atribuição de:

Um nível pela avaliação física ficando obrigatoriamente o nível “ Bom/razoável” como limite mínimo de isenção.

Um nível pelas novas aptidões funcionais e padrões de desempenho mais elevados.

- CRITÉRIOS FUNCIONAIS E DE DESEMPENHO

TEMA 1 – VALORIZAÇÃO TERRITORIAL

- Valorização de edifícios notáveis e acompanhamento;

- Manutenção de materiais e técnicas construtivas tradicionais;
- Alterações (usos e/ou tipologia) que permitam ocupar um imóvel /fração antes desocupada/ devoluta.

TEMA 2 – VALORIZAÇÃO ENERGÉTICA E AMBIENTAL

- Certificação energética (mínimo de classe B – para edifícios reabilitados);
- Adição de energias renováveis
- Executar a separação de rede predial de águas pluviais, de águas residuais domésticas, com ligação à rede pública.

TEMA 3 – MELHORIA DAS CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE E CONFORTO

- Cumprimento das normas técnicas (acessibilidade), de acordo com o Decreto-Lei nº 163/2006, de 8 de Agosto;
- Melhoria das condições de habitabilidade, de acordo com as normas técnicas do RGEU;
- Criação de estacionamento no interior da propriedade, 1 por fogo/unidade de ocupação;
- Relatório acústico, com cumprimento do Regulamento de Acústica dos Edifícios.