

Despacho:	Despacho:
Despacho: Concordo. Envie-se a presente informação à Senhora Chefe da Divisão Municipal de Gestão de Procedimentos, Arq. Lara Salgado.	
Anabela Moutinho Monteiro Chefe da Divisão de Estudos e Assessoria Jurídica 24.07.2012	

N/Ref.ª: I/(...)/12/CMP

Porto, 18 de Julho de 2012

Autor: Ana Leite

Assunto: Noção de reabilitação urbana para efeitos de atribuição de benefícios fiscais

Enquadramento Factual

Solicita-nos a Ex.ma Sr.ª Chefe da Divisão Municipal de Gestão de Procedimentos Urbanísticos a emissão de parecer jurídico que esclareça se, para efeitos de aplicação da isenção de IMI prevista no artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais e no Edital n.º I/174379/08/CMP, poderá ser adotada a seguinte noção de reabilitação urbana:

“são obras de reabilitação urbana as obras que compreendem a execução de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação e conservação de edifícios, tal como definidas no RJUE, com o objetivo de melhorar as condições de uso, conservando o seu carácter fundamental.”

Análise Jurídica

1. A questão sobre a noção de reabilitação urbana para efeitos de atribuição de benefícios fiscais vem sendo uma questão recorrente.

2. Assim, procuraremos aqui clarificar este conceito por referência aos diferentes benefícios fiscais previstos para as operações de reabilitação urbana, cuja certificação dependa do município.

3. São os seguintes os benefícios fiscais previstos para a reabilitação urbana que dependem de certificação, por parte do município:

3.1. o benefício previsto no artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais¹ (EBF), de acordo com o qual:

*“1 - Ficam isentos de imposto municipal sobre imóveis os prédios urbanos objecto de reabilitação urbanística, pelo período de **dois anos** a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença camarária.*

2 - Ficam isentas de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis as aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística, desde que, no prazo de dois anos a contar da data da aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras.”

3.2. o benefício previsto no artigo 71.º n.º 7 do EBF, de acordo com o qual:

*“Os prédios urbanos objecto 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.”*

3.3. o benefício previsto no artigo 71.º n.º 8 do EBF, de acordo com o qual:

“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'.

3.4. o benefício previsto no Edital n.º I/174379/08, publicado em concretização do Regime Extraordinário de Apoio à Reabilitação Urbana, de acordo com o qual:

*Estão isentos de IMI “os prédios situados na Área Crítica de Recuperação e Reversão Urbanística, definida no Decreto Regulamentar n.º 11/2000, de 24 de Agosto, e objecto de ações de reabilitação pelo período de **5 anos**, renovável pelo período adicional de 3 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, sendo esta isenção aplicável às ações de*

¹ Decreto-lei n.º 215/89, de 1 de Julho, na versão republicada pelo Decreto-lei n.º 108/2008 e alterada pelos seguintes diplomas: Lei n.º 64/2008, de 05 de Dezembro, Lei n.º 64-A/2008, de 31 de Dezembro, Lei n.º 10/2009, de 10 de Março, Decreto-Lei n.º 185/2009, de 12 de Agosto, Decreto-Lei n.º 249/2009, de 23 de Setembro, Decreto-Lei n.º 292/2009, de 13 de Outubro, Lei n.º 3-B/2010, de 28 de Abril, Lei n.º 15/2010, de 26 de Julho, Lei n.º 55-A/2010, de 31 de Dezembro, Lei n.º 64-B/2011, de 30 de Dezembro, Lei n.º 20/2012, de 14 de maio.

reabilitação iniciadas até 31 de Dezembro de 2010 e que se encontrem concluídas até 31 de Dezembro de 2012, nos termos do Regime Extraordinário de Apoio à Reabilitação Urbana”.

4. Para a aplicação destes benefícios o legislador consagra, no próprio EBF, duas noções de reabilitação distintas:

4.1. para aplicação dos benefícios consagrados no artigo 45.º do EBF considera-se “reabilitação urbana” *“o processo de transformação do solo urbanizado, compreendendo a execução de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, com o objetivo de melhorar as condições de uso, conservando o seu carácter fundamental, bem como o conjunto de operações urbanísticas e de loteamento e de obras de urbanização, que visem a recuperação de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística”* (cfr. artigo 45.º n.º 3).

4.2. para aplicação dos benefícios consagrados no artigo 71.º do EBF e no Edital n.º I/174379/08/CMP consideram-se “obras de reabilitação urbana” *“as intervenções destinadas a conferir adequadas 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”* (cfr. artigo 71.º n.º 22 al. a) do EBF e artigo 2.º do Regime Extraordinário de Apoio à Reabilitação Urbana).

5. Das noções assim citadas resulta que a noção de reabilitação urbana que vem proposta pela Ex.ma Sr.ª Chefe de Divisão Municipal de Gestão de Procedimentos Urbanísticos se traduz na enunciação da noção prevista para os benefícios consagrados no artigo 45.º do EBF, podendo, por isso, ser utilizada para esse efeito, mas não esgota as situações em que o Município é chamado a certificar que uma determinada operação urbanística configura uma noção de reabilitação urbana para efeitos fiscais.

6. Com efeito, o Município poderá também ser chamado a certificar que da operação promovida *“resulta um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção”*, estado de conservação este que deverá ser verificado nos termos previstos no Decreto-lei n.º 156/2006, de 8 de Agosto.

7. Assim, encontramos, no EBF duas noções de reabilitação urbana:

7.1. a constante do artigo 45.º, que se funda num juízo de comparação qualitativo entre o inicialmente existente e o que se prevê recuperar, de forma a verificar se as obras têm por efeito uma melhoria efetiva das condições de uso do edificado;

7.2. a constante do artigo 71.º, que se funda num juízo de comparação objetivo entre o nível de conservação do imóvel antes da intervenção e após a intervenção.

8. Realce-se que, em ambos os casos, a aplicação do regime de isenção é o resultado de um juízo de comparação entre a factualidade existente antes e depois da promoção das operações urbanísticas que se pretendam incluir na noção de reabilitação.

9. Ora, sabendo-se que, nos termos do disposto no artigo 342.º n.º 1 do Código Civil, o ónus da *“prova dos factos constitutivos do direito alegado”* cabe a quem alegue o direito, será sempre a quem venha requerer a emissão da certidão agora em apreço que competirá fazer prova de que as obras promovidas ou a promover são efetivamente obras de reabilitação urbana, isto é, obras que se traduziram ou traduzirão numa efetiva melhoria das condições de uso do imóvel ou que determinaram um aumento de dois níveis do estado de conservação do imóvel.

10. O mesmo é dizer que, não pode o Município comunicar oficiosamente às finanças o enquadramento de uma determinada operação urbanística na noção de reabilitação urbana se o Requerente de tal operação não efetuar qualquer prova factual do estado anterior do edifício que ateste que as melhorias de condições de uso do imóvel efetivamente ocorreram ou sem que, previamente, tenha sido feita uma vistoria através da qual tenha sido definido o nível de conservação inicial do locado.

11. Caso dos documentos apresentados pelo requerente resulte que, de facto, a operação se enquadra numa destas noções de reabilitação urbana, da informação a remeter pelo município aos serviços de finanças deverão ainda constar as seguintes referências:

- a) localização do imóvel em zona histórica, área crítica de recuperação e reconversão urbanística ou área de reabilitação urbana;
- b) data de início e conclusão da obra.

12. Com efeito, apenas com esta informação poderá o serviço de finanças reunir os elementos necessários para fazer o correto enquadramento do benefício fiscal a atribuir à operação de reabilitação urbana promovida, uma vez que:

- a) para a atribuição dos benefícios fiscais previstos no artigo 71.º n.º 1 e n.º 7 do EBF a operação de reabilitação urbana – definida nos termos já esclarecidos - deverá reunir as seguintes condições:
- ter sido iniciada entre 1 de Janeiro de 2008 e estar concluída até 31 de Dezembro de 2020;
 - ser promovida em prédio urbano arrendado passível de atualização faseada das rendas ou em prédio urbano localizado em área de reabilitação urbana
- b) para a atribuição dos benefícios fiscais previstos no Edital n.º I/174379/08/CMP a operação de reabilitação urbana – definida nos termos já esclarecidos - deverá reunir as seguintes condições:
- ter sido iniciada até 31 de Dezembro de 2012;
 - ser promovida em prédio urbano localizado na ACRRU.

Efetuados estes esclarecimentos e, sistematizando a legislação aqui invocada, julgamos haver de emitir as seguintes

Conclusões

1. Para efeitos de aplicação do artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais considera-se reabilitação urbana “*o processo de transformação do solo urbanizado, compreendendo a execução de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, com o objetivo de melhorar as condições de uso, conservando o seu carácter fundamental, bem como o conjunto de operações urbanísticas e de loteamento e de obras de urbanização, que visem a recuperação de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística*” (cfr. artigo 45.º n.º 3).

2. Para efeitos de aplicação do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais e o Edital n.º I/174379/08/CMP consideram-se “*obras de reabilitação urbana*” “*as intervenções destinadas a conferir adequadas 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” (cfr. artigo 71.º n.º 22 al. a) do EBF e artigo 2.º do Regime Extraordinário de Apoio à Reabilitação Urbana).

3. Resulta da enunciação destas noções que encontramos no Estatuto dos Benefícios Fiscais duas noções de reabilitação urbana:

3.1. a constante do artigo 45.º, que se funda num juízo de comparação qualitativo entre o inicialmente existente e o que se prevê recuperar, de forma a verificar se as obras têm por efeito uma melhoria efetiva das condições de uso do edificado;

3.2. a constante do artigo 71.º, que se funda num juízo de comparação objetivo entre o nível de conservação do imóvel antes da intervenção e após a intervenção.

4. Sendo, em ambos os casos, a aplicação do regime de isenção o resultado de um juízo de comparação entre a factualidade existente antes e depois da promoção das operações urbanísticas que se pretendam incluir na noção de reabilitação e, mais considerando que, nos termos do disposto no artigo 342.º n.º 1 do Código Civil, o Município apenas tem o dever de comunicar oficiosamente às finanças que uma determinada operação urbanística se enquadra na noção de reabilitação urbana se o promotor de tal operação efetuar prova factual do estado anterior do edifício que ateste que as melhorias de condições de uso do imóvel efetivamente ocorreram ou de que foi feita uma vistoria através da qual foi definido o nível de conservação inicial do locado.

5. Caso dos documentos apresentados pelo requerente, por comparação com a operação promovida resulte que, de facto, a operação se enquadra numa destas noções de reabilitação urbana, da informação a remeter pelo município aos serviços de finanças deverão ainda constar as seguintes referências:

c) localização do imóvel em zona histórica, área crítica de recuperação e reconversão urbanística ou área de reabilitação urbana;

d) data de início e conclusão da obra.

Apresenta-se de seguida proposta de minuta a remeter pelo Município ao serviço de Finanças, em conformidade com tudo quanto assim se conclui.

Este é, s.m.o., o nosso parecer.

À consideração superior

A Consultora Jurídica

(Ana Leite)