



CARLOS PINTO DE ABREU
E ASSOCIADOS
SOCIEDADE DE ADVOGADOS

Breve Nota Acerca dos Benefícios Fiscais Decorrentes da Reabilitação de Imóveis

Inês Pereira de Melo

A informação contida no presente documento é de carácter geral e abstracto, pelo que não deverá servir de base para qualquer tomada de decisão sem aconselhamento jurídico qualificado para casos concretos. O seu conteúdo não pode ser reproduzido, no seu todo ou em parte, sem a expressa autorização da Carlos Pinto de Abreu e Associados - Sociedade de Advogados, SP, RL



BREVE NOTA ACERCA DOS BENEFÍCIOS FISCAIS DECORRENTES DA REABILITAÇÃO DE IMÓVEIS

Quem decida reabilitar um imóvel antigo pode ter vários benefícios, descontos e isenções. E se o imóvel estiver inserido numa Área de Reabilitação Urbana (ARU) há ainda mais benefícios.

Para gozar dos benefícios que descreveremos, os prédios urbanos ou fracções autónomas em causa têm que estar concluídos há mais de 30 anos ou estar localizados em Áreas de Reabilitação Urbana e têm que, em consequência da reabilitação, aumentar o estado de conservação em dois níveis e cumprir os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de Agosto.

Verificados estes requisitos, os prédios urbanos alvo de reabilitação beneficiam, em primeiro lugar, de isenção do IMI por um período de três anos a contar do ano de conclusão das obras de reabilitação. Este período pode ainda ser prorrogado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos, caso o imóvel esteja afecto a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente do próprio proprietário.

Beneficiam ainda de isenção de IMT na primeira transmissão subsequente à reabilitação, desde que a aquisição do imóvel se destine a arrendamento para habitação permanente ou, no caso de imóveis localizados em Áreas de Reabilitação Urbana, também para habitação própria e permanente do proprietário. Há também lugar a isenção de IMT na aquisição de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as obras de reabilitação no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição do imóvel. Os imóveis alvo de reabilitação beneficiam ainda da redução para metade das taxas devidas pela avaliação do seu estado de conservação.

Já relativamente ao IRS, haverá lugar a dedução à colecta de 30% dos encargos relativos às obras de reabilitação suportados pelo proprietário, até ao limite máximo de quinhentos euros. Estas despesas terão, no entanto, que ser relativas a imóveis localizados em Áreas de Reabilitação Urbana ou imóveis arrendados passíveis de actualização faseada da renda nos termos do NRAU. Também os rendimentos prediais



CARLOS PINTO DE ABREU
E ASSOCIADOS
SOCIEDADE DE ADVOGADOS

auferidos por residentes em território português e decorrentes de imóveis reabilitados situados em Áreas de Reabilitação Urbana ou imóveis arrendados passíveis de actualização faseada da renda nos termos do NRAU, serão tributados à taxa reduzida de 5%.

Por sua vez, as mais-valias auferidas por residentes em território português decorrentes da primeira alienação de imóvel localizado em Área de Reabilitação Urbana são também tributadas à taxa reduzida de 5%.

Finalmente, e no que ao IVA diz respeito, é reduzida a taxa de 23% para 6%, nos casos de empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis localizados em Áreas de Reabilitação Urbana.

Inês Pereira de Melo



**CARLOS PINTO DE ABREU
E ASSOCIADOS**
SOCIEDADE DE ADVOGADOS

LISBOA

ALAMEDA QUINTA DE SANTO
ANTÓNIO, 13-C 1600-675
LISBOA, PORTUGAL

info@carlospintodeabreu.com
(+351) 217 106 160

PORTO

RUA D. JOÃO IV, N.º 399 2.º,
SALA 10 4000-302
PORTO, PORTUGAL

info@carlospintodeabreu.com
(+351) 225 106 540