



de S. Pedro do Sul (Monumento Nacional), requalificando as margens do rio Vouga, melhorando o ordenamento turístico do território e qualificando a oferta hoteleira;

17. Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

## **8. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO**

---

### **BENEFÍCIOS FISCAIS E FINANCEIROS**

Nos termos do art. 13.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, a proposta de delimitação de uma área de reabilitação urbana deve conter o quadro de benefícios fiscais associados aos impostos municipais. O art. 14.º da mesma disposição, concretiza, na sua alínea a), que os benefícios fiscais a atribuir devem incidir sobre os impostos municipais sobre o património, mais precisamente, o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável.

Para além dos benefícios fiscais associados aos impostos referidos, os municípios, no cumprimento do dever de promoção da reabilitação urbana, podem conceder outros apoios ou incentivos financeiros a intervenções no âmbito das operações de reabilitação urbana, tal como definido no art. 75.º da legislação mencionada, funcionando como complemento aos benefícios fiscais e conferindo um incentivo acrescido às ações de reabilitação urbana, incluindo as que se destinem a dinamização e modernização de atividades económicas.

#### **Benefícios fiscais associados a impostos municipais**

De acordo com o enquadramento efetuado e indo ao encontro dos objetivos plasmados no mencionado regime jurídico, a ARU de S. Pedro do Sul confere,



aos proprietários ou titulares de direitos sobre edifícios ou frações, os seguintes benefícios:

- Isenção de IMI, aplicável aos prédios ou frações reabilitados, por um período de 5 anos a contar do ano da conclusão da reabilitação, inclusive;
- Isenção de IMT aplicável à primeira transmissão onerosa efetuada após conclusão de intervenção em prédio ou fração objeto de intervenção, desde que destinado exclusivamente a habitação própria e permanente.

### **Outros incentivos financeiros municipais**

Em complemento aos benefícios fiscais descritos, relativos a impostos, a ARU de S. Pedro do Sul confere, ainda, os seguintes incentivos associados a taxas municipais:

- Redução de 50% do valor das taxas associadas a operações de reabilitação, anexas ao Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação, Fiscalização e Taxas Urbanísticas;
- Redução de 50% do valor das taxas relativas a ocupação de via pública decorrente das obras de reabilitação, definidas na Tabela de Taxas Municipais.

### **Outros incentivos decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais**

A delimitação da ARU de S. Pedro do Sul confere, ainda, aos proprietários ou titulares de direitos dos prédios ou frações, um conjunto de benefícios e incentivos previstos no Estatuto dos Benefícios Fiscais ou em legislação associada, dos quais se destacam:

- Aplicação de IVA à taxa reduzida nas empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis, desde que cumpridos os requisitos previstos na legislação;



- Dedução à coleta, para efeitos de IRS, de 30% dos encargos suportados com a reabilitação dos imóveis, até ao limite de 500 euros;
- Tributação de IRS, à taxa autónoma de 5%, das mais-valias resultantes da alienação de imóveis reabilitados;
- Tributação de IRS, à taxa autónoma de 5%, dos rendimentos prediais com origem no arrendamento de imóveis reabilitados.

### **Condições de acesso aos benefícios e incentivos**

Os benefícios e incentivos referidos nos pontos anteriores aplicam-se a intervenções que se enquadrem nas definições de operação de reabilitação urbana, reabilitação de edifícios e reabilitação urbana, constantes no art. 2.º do regime jurídico referido anteriormente, e sejam identificadas como obras para operações urbanísticas de reabilitação em ARU, no âmbito do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação – devendo, a instrução dos respetivos processos, cumprir os seguintes procedimentos:

- 1 - Apresentação da candidatura e projeto;
- 2 - Visita técnica;
- 3 – Relatório técnico, aprovação do relatório e comunicação ao requerente;
- 4 – Apresentação da licença;
- 5 – Início dos trabalhos e requerimento de isenção de taxas;
- 6 – Conclusão das obras;
- 7 - Visita técnica final e verificação da subida de níveis;
- 8 – Autorização de Utilização;
- 9 – Emissão de certidão para efeitos de benefícios fiscais;
- 10 – Apresentação nas finanças.

O enquadramento das operações depende de confirmação efetuada pelos serviços do Município de S. Pedro do Sul.