



ARU VNC – Síntese Benefícios Fiscais

Área de Reabilitação Urbana de VNC - ARU VNC

1. A área de reabilitação urbana de Vila Nova de Cerveira foi publicada no DR pelo Aviso n.º 3119/2015 de 24 de março. (<http://www.cm-vncerveira.pt/pages/155>).



Benefícios

1. Com aprovação da ARU de Vila Nova de Cerveira, os proprietários cujos prédios urbanos sejam abrangidos por esta delimitação podem usufruir dos seguintes benefícios fiscais:
 - **IMI** - Isenção por um período de 5 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos, nos termos do n.º 7 do artigo 71.º do EBF
 - **IMI** - isenção, pelo período de dois anos, a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença para obras de reabilitação e o adquirente inicie as respetivas obras, nos termos do n.º 2 do artigo 45º do EBF
 - **IMT** - Isenção na 1ª transmissão do imóvel reabilitado, quando destinado exclusivamente a habitação própria e permanente (n.º 8 do artigo 71.º do EBF).
 - **IRS** - Dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação, até ao limite de €500.
 - **IVA** - A redução da taxa do IVA para 6% é aplicável nas seguintes situações (nº 1 do artigo 18 do Código do IVA):



- Empreitadas de **reabilitação urbana** realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em Área de Reabilitação Urbana, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional (verba 2.23 da lista I, anexa ao CIVA).

- **Empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis** ou partes autónomas destes afetos à habitação, com exceção dos trabalhos de limpeza, de manutenção dos espaços verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abrangem a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares.

- **Mais-Valias** - Tributação à taxa reduzida de 5% quando estas sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis reabilitados em ARU.
- **Rendimentos Prediais** - Tributação à taxa reduzida de 5% após a realização das obras de reabilitação.
- **IRC** - Isenção para os rendimentos obtidos por fundos de investimento imobiliário, desde que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam imóveis sujeitos a ações de reabilitação certificadas.
- **Tributação à taxa de 10%** das unidades de participação nos fundos de investimento imobiliário, em sede de IRS e IRC e Mais-Valias.

Procedimentos

1. A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação realizadas nos imóveis localizados na ARU-VNC é da competência da Câmara Municipal, incumbindo-lhe certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação.

O interessado tem de solicitar, junto da CMVNC, a atribuição do estado de conservação do edifício, para efeitos de aplicação dos incentivos à reabilitação urbana previstos no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF). No final da obra, requer nova atribuição do estado de conservação. Para poder usufruir dos incentivos à reabilitação previstos para a ARU-VNC, o estado de conservação deverá subir 2 níveis após a realização da obra de reabilitação (EBF artigo 71, n.º 22).

2. As empreitadas de reabilitação urbana, localizadas em área delimitada por ARU, são tributadas à taxa reduzida de 6%, por se enquadrarem na verba 2.23 da lista anexa CIVA, em conjugação com a alínea a) do artigo 18º do mesmo código.