

Benefícios Fiscais e Financeiros ARU (após a realização de obra)

(RJRU - Regime jurídico da reabilitação urbana - Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, Estatuto dos Benefícios Fiscais - Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho e Regulamento e Tabela de Taxas Municipais)

À Presidência da Câmara Municipal de Palmela

Identificação do/a Requerente

Nome|Designação _____ NIF / NIPC¹ _____ Tipo² _____

Morada|Sede _____

Código Postal _____ Freguesia _____

Telefone _____ Telemóvel _____ Fax _____

Correio Eletrónico _____

Autorizo o envio de notificações, no decorrer deste processo, para o endereço eletrónico indicado³.

Representante⁴ _____

Documento de Identificação⁵ _____ N.º _____ Data de Validade _____

Na qualidade:

Proprietário/a Usufrutuário/a Locatário/a Superficiário/a Titular do direito de uso e habitação

Outro

Objeto do Pedido

Ao abrigo do no n.º 1 do artigo 44.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação atualmente em vigor, requer vistoria para aferição do estado de conservação após realização de obra de reabilitação para efeitos de:

- Isenção de IMI⁶ por um período de 3 anos a contar do ano de conclusão da obra de reabilitação (n.º 2, alínea a) do artigo 45.º do EBF⁷);
- Isenção de IMT⁸ nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as obras no prazo máximo de 3 anos após a aquisição (n.º 2, alínea b) do artigo 45.º do EBF);
- Isenção de IMT na primeira transmissão de imóveis que tenham sido objeto de reabilitação urbana e que se destinem ao arrendamento para habitação permanente ou, quando localizados em área de reabilitação urbana, à habitação própria e permanente (n.º 2, alínea c) do artigo 45.º do EBF);
- Isenção de IRC (n.º 1, do artigo 71.º do EBF);
- Dedução à coleta, em sede de IRS, de 30% dos encargos suportados pelo proprietário no âmbito da ação de reabilitação de imóvel (n.º 4, do artigo 71.º do EBF);
- Tributação de mais-valias, auferidas por sujeitos passivos de IRS, à taxa de 5% (n.º5, do artigo 71.º do EBF);
- Tributação de rendimentos prediais, auferidos por sujeitos passivos de IRS, à taxa de 5% (n.º7, do artigo 71.º do EBF).

Identificação do Prédio

Prédio _____, sito em _____

Freguesia de _____ com área de _____ m², descrito na Conservatória

¹ NIF – Número de Identificação Fiscal; NIPC – Número de Identificação de Pessoa Coletiva.

² Tipo de Contribuinte: S – Singular; C- Pessoa Coletiva; P – Público; A – Associação/Instituição.

³ Conforme previsto no n.º 1 do artigo 63.º do Código de Procedimento Administrativo.

⁴ Quando se trate de pessoa coletiva indicar o nome do seu representante, responsável pela submissão do presente requerimento.

⁵ Bilhete de Identidade; Cartão de Cidadão; Passaporte.

⁶ IMI – Imposto Municipal sobre Imóvel

⁷ EBF - Estatuto de Benefícios Fiscais.

⁸ IMT – Imposto Municipal sobre as Transmissões.

do Registo Predial de Palmela sob o n.º _____, inscrito na matriz cadastral _____
sob o artigo n.º _____ (Seção _____).

- Localizado em ARU⁹
 Edifício com mais de 30 anos fora de ARU

Pedido Adicional

Mais requer beneficiar da redução de metade das taxas pela vistoria de aferição do estado de conservação após reabilitação (n.º 2, alínea d) do artigo 45.º do EBF)¹⁰.

Antecedentes

- Comunicação Prévia / Licença / Autorização – Processo n.º _____
 Obras isentas de controlo prévio municipal – Processo n.º _____

Declaração

- Tomei conhecimento que a não apresentação dos documentos em falta terá como consequência a não apreciação do pedido.
 Tomei conhecimento que os benefícios financeiros ao nível das taxas municipais cessam, ficando sujeitos a restituição, sempre que:
- Se verifique que, após vistoria final, a obra não se realizou de acordo com o projeto licenciado designadamente quanto à subida dos níveis de conservação do prédio urbano ou fração;
- Se verifique que a obra foi precedida de demolição sem o devido controlo prévio.
 Tomei conhecimento da legislação aplicável (nomeadamente Regime Jurídico da Reabilitação Urbana – RJRU e EBF - Estatuto de Benefícios Fiscais).

Informações sobre tratamento de dados pessoais e direitos dos/as titulares

Os/As destinatários/as dos dados pessoais recolhidos são os serviços municipais indicados neste formulário, também podem ser destinatários outros serviços municipais caso seja necessário em função das competências orgânicas. O/A responsável pelo tratamento é o Município de Palmela contactável através do email atendimento@cm-palmela.pt ou pelo telefone 212336666, que designou um Encarregado de Proteção de Dados contactável através do email protecaodados@cm-palmela.pt. As finalidades do tratamento correspondem às finalidades indicadas no formulário, procedimento administrativo, requerimento, documento ou comunicação apresentada. A legitimidade corresponde, por regra, ao tratamento necessário para cumprimento das obrigações legais ao tratamento necessário para o exercício de funções de interesse público ou autoridade pública de que está investido o Município. Podem ser destinatárias dos dados outras entidades públicas, se previsto na legislação. O prazo de conservação é o necessário à finalidade de tratamento acrescido do prazo previsto na legislação, incluindo de arquivo municipal. Os/As titulares dos dados pessoais têm os direitos, nos termos e condições definidos legalmente, de acesso aos dados pessoais, retificação, apagamento, limitação do tratamento e de se opor ao tratamento. Têm ainda o direito de apresentar reclamação à autoridade de controlo, a Comissão Nacional de Proteção de Dados. Poderá exercer os direitos mediante contacto com o Município ou com o Encarregado de Proteção de Dados. Para mais informações poderá consultar as nossas políticas de privacidade no website: <http://www.cm-palmela.pt/>.

⁹ ARU – Área Reabilitação Urbana.

¹⁰ Aplicável a edifícios com mais de 30 anos.

Data e assinatura

Pede deferimento,

Requerente

Aos _____

(data)

(Assinatura com certificado digital qualificado)

Nota:

As falsas declarações ou a falsificação de documentos constituem crime nos termos previstos, respetivamente, nos artigos 348º - A e 256º do Código Penal.

Anexo ao formulário
Destacável para o Requerente

Toma conhecimento do artigo 45.º do EBF – Prédios objeto de reabilitação urbana

- "1. Os prédios urbanos ou frações autónomas concluídas há mais de 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana beneficiam dos incentivos previstos no presente artigo, desde que preencham cumulativamente as seguintes condições:
- Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril;
 - Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266 – B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos 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, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.
2. Aos imóveis que preenchem os requisitos a que se refere o número anterior são aplicáveis os seguintes benefícios fiscais:
- Isenção do imposto municipal sobre imóveis por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente;
 - isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição;
 - Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente;
 - Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação a que se refere a alínea b) do n.º 1.
3. Os benefícios referidos nas alíneas a), b) e c) do número anterior não prejudicam a liquidação e cobrança dos respetivos impostos, nos termos gerais.
4. O reconhecimento da intervenção de reabilitação para efeito de aplicação do disposto no presente artigo deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à Câmara Municipal competente ou, se for o caso, à entidade gestora da reabilitação urbana comunicar esse reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício ou fração, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior.
5. A anulação das liquidações de imposto municipal sobre imóveis e de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e as correspondentes restituições são efetuadas pelo serviço de finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação prevista na parte final do número anterior.
6. A prorrogação da isenção prevista na alínea a) do n.º 2 está dependente de deliberação da assembleia municipal, sob proposta da Câmara Municipal, nos termos do n.º 2 do artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais, sendo o respetivo reconhecimento efetuado pela Câmara Municipal nos termos do n.º 4 do presente artigo.
7. O regime previsto no presente artigo não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável."

Toma conhecimento do artigo 71.º do EBF – Incentivos à reabilitação urbana

- "(...) 4. São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de (euro) 500, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de:
- Imóveis, localizados em áreas de "reabilitação urbana" e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; ou
 - Imóveis arrendados passíveis de atualização passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, que sejam objeto de ações de reabilitação.
5. As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em área de reabilitação urbana, são tributadas à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento.
- (...) 7. Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributados à taxa de 5%, sem prejuízo da opção por englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de:
- Imóveis situados em "área de reabilitação urbana", recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;
 - Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam Objeto de ações de reabilitação.
- (...) 23. Para efeitos do presente artigo, considera-se:
- "Ações de reabilitação" as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:
 - Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;
 - Um nível de conservação mínimo "bom" em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente;
 - "Área de reabilitação urbana" a área territorialmente delimitada nos termos do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro;
 - "Estado de conservação" o estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266 – B/2012, de 31 de dezembro.
24. A comparação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da Câmara Municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação, sem prejuízo do disposto na subalínea ii) da alínea a) do número anterior."