

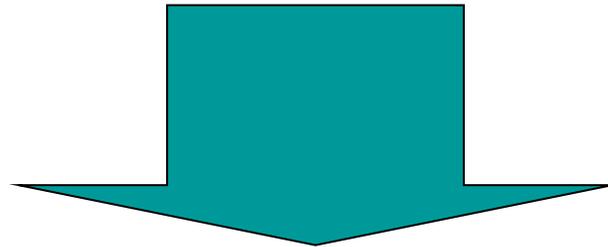


Regeneração Urbana - Um novo passo

Lisboa | 16 de Abril

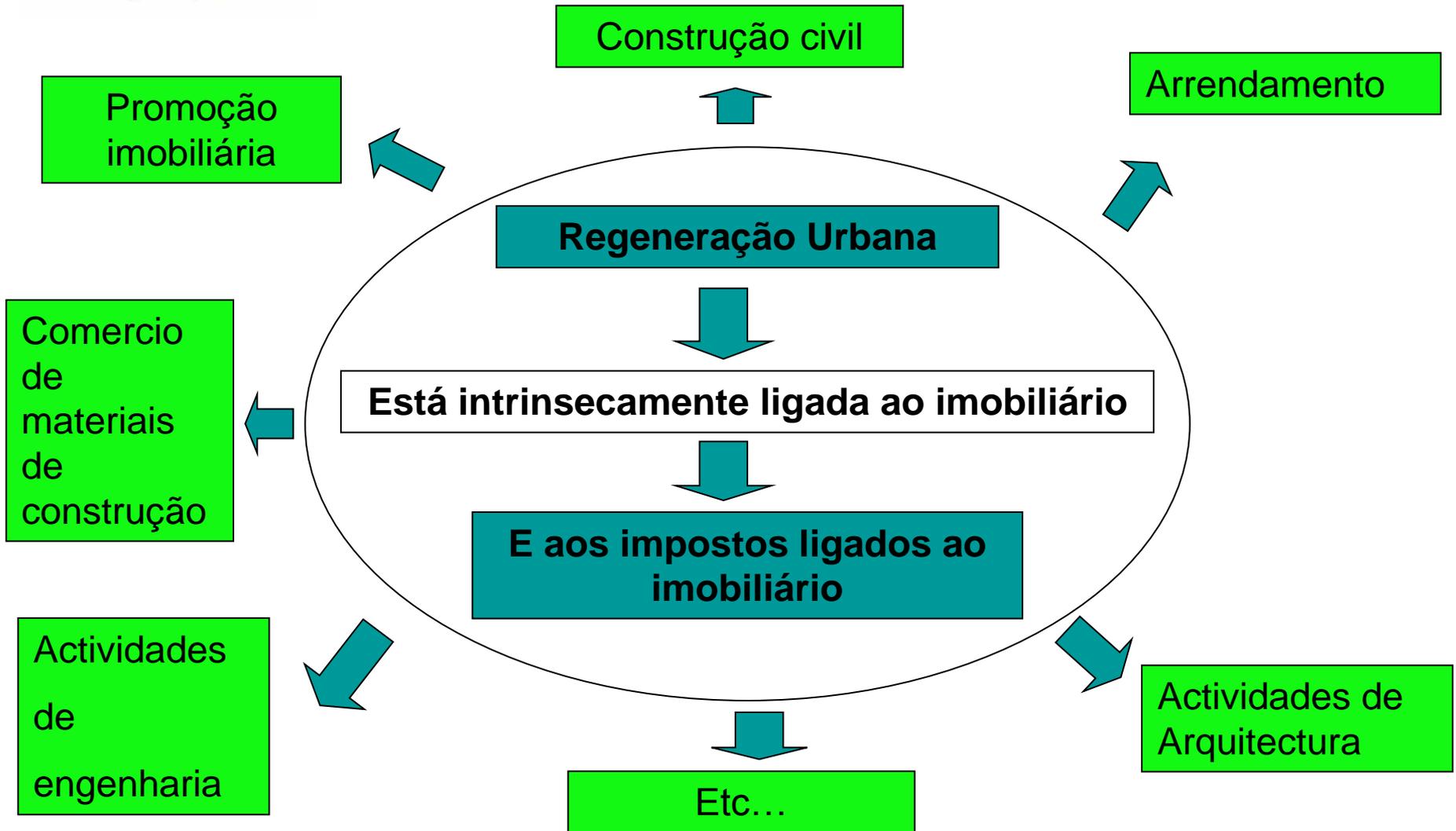
- Legislação Fiscal e Processos de Licenciamento -

Os impostos inevitavelmente são um custo da regeneração urbana, e podem significar



viabilização ou não da regeneração/reabilitação urbana

Legislação Fiscal e Processos de Licenciamento



Regra geral, em Portugal

- ✓ a **transmissão de propriedade** de bens imobiliários está sujeita a imposto (IMT – Imposto Municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis ou/e Imposto do selo);
- ✓ a **posse da propriedade** está sujeita a imposto (IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis e outras taxas autárquicas tais como taxas de esgoto);
- ✓ a **construção, ampliação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação** de imóveis está sujeita a imposto (IVA – Imposto sobre o valor acrescentado);
- ✓ os **rendimentos** gerados por imóveis (mais-valias ou rendas) estão sujeitos a impostos (IRS ou IRC).

A legislação fiscal existente em Portugal relativa a matérias relacionadas com a regeneração urbana é vasta e contém uma série de benefícios fiscais – muitas vezes desconhecidos do público em geral – que podem ter um impacto significativo na viabilização de projetos de regeneração urbana

Na conclusão do estudo apontam-se como principais condicionalismos de ordem fiscal à dinamização da regeneração urbana:

- Falta de conhecimento da legislação fiscal relacionada com a regeneração urbana
- Falta de estabilidade legislativa
- Articulação/conjugação da aplicação das medidas fiscais com o poder local (autarquias, câmaras municipais)
- Necessidade de introduzir algumas medidas fiscais que se entendem fundamentais na dinamização da regeneração urbana

Propostas fiscais para fazer acontecer a regeneração urbana

Alterar a distribuição da receita incidente sobre o Património Imobiliário, destinando uma parte para a criação de fundos de poupança para a Regeneração Urbana

Introdução, em sede de IRS, de uma taxa liberatória de 25% para os rendimentos prediais, idêntica à dos juros, após a dedução das despesas;

Dedução à coleta, em sede de IRS, de um valor anual de 10% do investimento realizado com obras de reabilitação em prédios destinados à habitação própria e permanente dos sujeitos passivos com o limite de duas vezes o IAS;

Propostas fiscais para fazer acontecer a regeneração urbana

Dedução no âmbito da categoria F do IRS, rendimentos prediais, dos juros com empréstimos associados a prédios arrendados, incluindo locações financeiras

Aumentar o número de anos em que a dedução de perdas operem na categoria F do IRS para até 10

Mudar o sentido de aplicação do art. 55.º do CIRS – dedução de perdas no que respeita à categoria F, admitindo que os gastos com conservação realizados em anos anteriores à realização dos rendimentos, possam ser utilizados em anos futuros durante um período temporal de 10 anos.

Propostas fiscais para fazer acontecer a regeneração urbana

A isenção de IMT, no caso do prédio se destinar ao mercado do arrendamento e a ele esteja afeto, pelo menos, durante dez anos

Simplificação das exigências para atribuição da isenção de IMT nos prédios para revenda, nomeadamente quanto ao requisito das entidades já terem que ter exercido a atividade no ano anterior

Reposição da isenção de IMI para habitação por um prazo máximo até 8 anos.

Propostas fiscais para fazer acontecer a regeneração urbana

Alterar o âmbito da verba 2.27 do IVA, para que as obras de requalificação tenham um tratamento em sede de IVA mais vantajoso que o atual, isto é, universalizar a taxa atual, não dependendo das percentagens de mão-de-obra e materiais aplicados;

Criação de “Contas Poupança-Reabilitação”, com benefícios fiscais semelhantes aos que vigoraram para as “Contas Poupança-Habitação”.