

Certidões para obtenção de benefícios fiscais relativos a imóveis inseridos em Aru ou classificados como de interesse público

Tendo presente que existe a possibilidade de obtenção de benefícios fiscais, quer em sede de IMI, IMT ou IVA à taxa reduzida, relativamente a prédios ou obras de reabilitação em prédios que se localizem, em ARU ou que sejam imóveis classificados como de interesse público.

Tendo presente que o Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual, e que aprovou o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, concretamente nos seus artigos 7º e 8º. Dispõe sobre o que se consideram áreas de reabilitação urbana e operações de reabilitação urbana.

Considerando as disposições contidas no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), aprovado pelo Decreto-Lei nº 215/89, de 1 de julho, na sua redação atual, e mais concretamente no seu artigo 45º, prevê um conjunto de benefícios fiscais, designadamente em matéria de IMI e IMT.

Considerando que, de acordo com a conjugação do disposto nos nºs 4 e 6 do mesmo artigo, compete às câmaras municipais certificar quer a localização dos imóveis, quer, quando haja intervenções sujeitas a controlo prévio, qual a tipologia da intervenção a realizar.

Que também o Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado, aprovado pelo Decreto-Lei nº 394-B/84, de 26 de dezembro, na sua redação atual, concretamente na alínea a) do nº 1 do seu artigo 18º, dispõe que estão sujeitas à taxa de 6% as "(...) prestações de serviços constantes da lista i anexa a este diploma (...)".

E que, até à entrada em vigor da Lei nº 56/2023, de 6 de outubro – dia 7 de outubro de 2023 – também conhecida como "Pacote Mais Habitação", estavam pacificadas quais eram as operações que estavam sujeitas àquela taxa reduzida de IVA.

Contudo, a partir daquela data, e com as alterações introduzidas pela mesma, concretamente pelo seu artigo 26º, às verbas 2.18 e 2.23 daquela lista anexa ao CIVA, passaram a ter uma redação distinta.

Nestes termos os prédios, consoante a sua localização/classificação podem beneficiar das seguintes isenções/reduções:



AMARANTE

Prédios classificados como de interesse público:

Isenção de IMI nos termos da alínea n) do nº 1 do artigo 44º do EBF;

Isenção de IMT nos termos da alínea g) do artigo 6º do Código do Imposto Municipal;

Prédios inseridos em ARU:

Redução de IVA (6%), verbas 2.18 e 2.23 da lista anexa ao CIVA. Os prédios estarão abrangidos por esta redução após verificação de reabilitação de edifícios de acordo com a definição prevista na alínea i) do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 307/09, de 23 de outubro.

Isenção de IMI e IMT nos termos do artigo 45º do EBF. Apenas poderá ser emitida certidão se, após executadas as obras de reabilitação, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do aludido Decreto-Lei nº 266-B/2012, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30º do Decreto-Lei nº 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei nº 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. Para determinar o estado de conservação é necessário realizar vistoria antes e após as obras.