

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, 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 2.19 daquela lista anexa ao CIVA, passaram a ter uma redação distinta.

E que, nesta medida, cada tipo de pedido, deverá ter uma análise própria e por serviços distintos, consoante a sua natureza, deverá ter-se presente o seguinte:

1 – Pedidos apenas relativos à certificação de localização, ou ARU ou em imóvel classificado como de interesse público, neste caso em face do disposto no Decreto nº 735/74, de 21 de dezembro de 1974, e apenas seja solicitado para efeitos de benefícios fiscais decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais:

Deve ser remetido direta e exclusivamente para os serviços de georreferenciação que informarão quanto à sua localização e a certidão será nos moldes indicados, no modelo em anexo, com as devidas adaptações para o caso em concreto.



AMARANTE

2 – Pedidos relativos à certificação de localização em ARU e que também pretendem seja certificado que as obras a realizar são consideradas de reabilitação:

a) Proceder à alteração dos modelos de requerimento para esta tipologia de pedidos de emissão de certidões, uma vez que, o conceito de reabilitação constante do Decreto Regulamentar nº 5/2019, de 27 de setembro, dispõe que por reabilitação se entende uma forma de intervenção territorial integrada que visa a valorização do suporte físico de um território, através da realização de obras de reconstrução, recuperação, beneficiação, renovação e modernização do edificado, das infraestruturas, dos serviços de suporte e dos sistemas naturais, bem como de correção de passivos ambientais ou de valorização paisagística, sendo que este conceito se reporta à redação constante do artigo 61.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, na sua redação atual, que aprova as Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo e que, para efeitos de aplicação do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual, este estabelece que Reabilitação urbana é a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios;

b) Assim, os pedidos de emissão de certidão nesta matéria **(exceto se for apenas para efeitos de IVA à taxa reduzida, caso em que será, após a georreferenciação, remetido para os serviços de arquitetura da DGU e, após apreciado e informado por estes, remetido para decisão por parte do chefe de divisão e posterior emissão de certidão)**, terão que, numa fase inicial, ser sujeitos a realização de vistoria, nos termos do disposto nos artigos 1º e 2º do Decreto-Lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro, pois que a certidão final pare este mesmo efeito, apenas poderá ser prestada e emitida 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;

c) Ou seja, se se tratar de pedido de emissão de certidão para este efeito, antes da realização da obra, deverá dar-se nota deste mesmo facto, que a certidão pretendida apenas será emitida 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 disposto no Decreto-Lei nº 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 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, e, nessa medida, será efetuada uma vistoria inicial através da qual será atribuída a classificação em causa e, apenas e só, após executadas as obras de reabilitação, e mediante nova vistoria, poderá a certidão em causa ser emitida e desde que, dessa vistoria, resulte o que acima vai descrito.

Portanto, o pedido inicial neste âmbito, será inicialmente remetido para os serviços de georreferenciação para informação quanto à sua localização e, posteriormente, remetidos para realização de vistoria, dando nota desse facto ao interessado, sendo que, após a realização da vistoria inicial, deverá o interessado ser notificado de qual o resultado dessa mesma vistoria, ainda que, sujeita a pagamento das taxas respetivas.



AMARANTE

Se se tratar de pedido efetuado após a realização das obras de reabilitação, caso não tenha havido uma prévia avaliação do estado de conservação do edifício antes das mesmas, deverá notificar-se de que, em face do disposto no artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, e em virtude, ausência de informação quanto ao estado de conservação do edifício antes da realização das obras de reabilitação e em face da exigibilidade de que, após a realização dessas mesmas obras, o respetivo estado de conservação está, pelo menos, dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei nº 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 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, é impossível à Câmara Municipal certificar o pretendido.

Se o pedido é efetuado após a realização das obras de reabilitação, e desde que tenha havido lugar a realização de vistoria inicial, facto que deverá constar do pedido, uma vez que já terá havido informação prévia quanto à inserção do prédio em ARU, o gestor do processo anexará os antecedentes e remete para os serviços de arquitetura da DGU que informarão quanto da existência ou não, de processo de operação urbanística sujeita a controlo prévio e se, existindo, se trata, ou não, de obras de reabilitação.

Posteriormente é remetido para o chefe da DGU para posterior remessa para realização de vistoria e, após aquela realizada, desde que verificados todos os requisitos anteriormente indicados, decida e remete para emissão de certidão nos moldes indicados no modelo em anexo, com as devidas adaptações para o caso em concreto.

Ainda assim, quando, seja pedido que seja certificado, não só a localização, mas também que se trata de obras de reabilitação e, resultante da informação dos serviços de arquitetura da DGU, inexistir processo ou não posso ser certificado que se trata de obras de reabilitação, o modelo a usar deverá ser, que consta no modelo em anexo, com as devidas adaptações para o caso em concreto.