Objetivo	**Âmbito**
Emissão de Certidões para Obtenção de Benefícios Fiscais	Certidões para obtenção de benefícios fiscais relativos a imóveis inseridos em Aru ou classificados como de interesse público
Modo de Proceder	

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 e ORU 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 e que os artigos 16ºe 17ºdo mesmo diploma dispõe que ORU são os instrumentos operacionais que concretizam as estratégias municipais de reabilitação urbana nas ARU, podendo assumir natureza simples ou sistemática.

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 e ORU 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.

2 - Pedidos relativos à certificação de localização em ARU e ORU e que também pretendem seja certificado que as obras a realizar são consideradas de reabilitação, deverá proceder-se nos mesmos moldes, contudo, da respetiva notificação deverá constar que, para obtenção de benefícios fiscais referentes às verbas 2.18 e 2.23 da lista anexa ao CIVA, na sua redação atual e tendo presente o Ofício Circulado da AT com o nº 25003, de 30.10.2023, cumpre ao interessado fazer prova de posse de contrato de empreitada de reabilitação urbana nos termos constantes do Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo (STA), de 26 de março de 2025, proferido no âmbito do Processo n.º 012/24.9BALSB e que uniformizou jurisprudência nesta matéria e, por conseguinte, não é cometida aos municípios a certificação nesta matéria.

Bem como, ser-lhes referido na respetiva resposta 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.

a) 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, ser remetido para decisão por parte do chefe da USIG 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;

b) 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 executas 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.

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 e ORU, 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, sendo certo que, este procedimento apenas serve para efeitos de obtenção dos benefícios fiscais constantes do respetivo Código de Benefícios Fiscais e não de IVA à taxa reduzida, caso em que se deverá observar o que acima foi dito e modelos próprios infra.

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, inexista 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.

CERTIDÃO

(Proc. n.????/?????/24)

-------- **RICARDO DANIEL PINTO SOARES VIEIRA**, **VEREADOR DO URBANISMO DA CÂMARA MUNICIPAL DE AMARANTE:**

-------- CERTIFICA, narrativamente, a pedido de ??????????????, com NIF ?????????, com sede (ou residente) em ??????????????????????????, deste concelho, que o (ou parte do, sendo que nestes casos deve ser indicada a percentagem do prédio que ali se encontra inserida) prédio urbano, que é de sua propriedade, inscrito na matriz sob o artigo nº ?????? e descrito na Conservatória do Registo Predial de Amarante sob o nº ??????, com a área de ?????? m², sito na Rua ???????????, neste concelho de Amarante:

(Esta parte inicial é igual para todos, já a parte seguinte será adaptada em função de cada tipologia de pedido consoante cada um abaixo apresentado e, dessa forma, terá a redação ali indicada).

Caso se trate de pedido apenas sobre a localização em ARU e ORU:

Se encontra localizado em área de reabilitação urbana e operação de reabilitação urbana de acordo com as definições previstas na alínea b) do artigo 2º e artigos 16º e 17º do Decreto-Lei n.º 307/09, de 23 de outubro.

Caso se trate de pedido apenas sobre a localização em prédio classificado como de interesse municipal:

Se insere no conjunto definido pelos arruamentos e os espaços livres públicos que os mesmos ligam constantes do artigo 2º do Decreto nº 735/74, de 21 de dezembro de 1974 e, nessa medida, considerando a deliberação da Câmara Municipal tomada na reunião 18-11-2013 sobre a atribuição de Interesse Municipal aos prédios que integram o referido, também daquele imóvel é classificado como de interesse público.

Caso de trate de IMI e IMT e seja de prédio classificado como de interesse municipal:

Se insere no conjunto definido pelos arruamentos e os espaços livres públicos que os mesmos ligam constantes do artigo 2º do Decreto nº 735/74, de 21 de dezembro de 1974 e, nessa medida, considerando a deliberação da Câmara Municipal tomada na

reunião 18-11-2013 sobre a atribuição de Interesse Municipal aos prédios que integram o referido, também daquele imóvel é classificado como de interesse público.

Mais certifica que a certidão ora emitida se destina a ser apresentada na AT para efeitos de obtenção de benefícios fiscais relativos a imóveis ao abrigo do disposto na alínea n) do n.º 1 do artigo 44º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, aprovado pelo decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, e para efeitos da alínea g) do art.º 6.º do código do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis aprovado pelo Decreto-Lei nº 287/2003, de 12/11, na sua redação atual.

Caso de trate de IMI e IMT e seja de prédio localizado em ARU e resulte das vistorias que foram efetuadas obras de reabilitação e das vistorias resulta que foram cumpridos os requisitos a que alude o artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais:

Se encontra localizado em área de reabilitação urbana e se trata de reabilitação de edifícios de acordo com a definição prevista na alínea i) do artigo 2º do Decreto-Lei n.º 307/09, de 23 de outubro, e foram verificados os requisitos a que alude o artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, aprovado pelo decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na sua redação atual.

Mais certifica que a certidão ora emitida se destina a ser apresentada na AT para efeitos de obtenção de benefícios fiscais, designadamente relativos a imóveis ao abrigo do disposto na alínea a) do n.º 1 e a) do nº 2, ambos do artigo 45º do referido Estatuto dos Benefícios Fiscais.

Caso de trate de benefícios fiscais em sede de IVA e seja de prédio inserido em ARU e ORU, não competindo ao Município certificar que se trata ou não de obra de reabilitação:

Se encontra localizado área de reabilitação urbana e operação de reabilitação urbana, aprovada respetivamente a ????? e ?????, de acordo com as definições previstas na alínea b) do artigo 2º e artigos 16º e 17º do Decreto-Lei n.º 307/09, de 23 de outubro.

Mais certifica que a certidão ora emitida se destina a ser apresentada na AT para efeitos de obtenção de benefícios fiscais referentes às verbas 2.18 e 2.23 da lista anexa ao CIVA, na sua redação atual e tendo presente o Ofício Circulado da AT com o nº 25003, de 30.10.2023, cumprindo ao interessado fazer prova de posse de contrato de empreitada de reabilitação urbana nos termos constantes do Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo (STA), de 26 de março de 2025, proferido no âmbito do Processo n.º 012/24.9BALSB e que uniformizou jurisprudência nesta matéria.

NOTA: Se o pedido mencionar que pretende que seja certificado que a obra se trata de reabilitação urbana, deverá ser respondido que, para obtenção de benefícios fiscais referentes às verbas 2.18 e 2.23 da lista anexa ao CIVA, na sua redação atual e tendo presente o Ofício Circulado da AT com o nº 25003, de 30.10.2023, cumpre ao interessado fazer prova de posse de contrato de empreitada de reabilitação urbana nos termos constantes do Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo (STA), de 26 de março de 2025, proferido no âmbito do Processo n.º 012/24.9BALSB e que uniformizou jurisprudência nesta matéria.

No final será sempre esta a redação:

-------- Por ser verdade passa a presente certidão que assina e faz autenticar com o selo branco em uso neste Município.

-------- E eu, Rafael Magalhães, Chefe da Divisão de Gestão Urbanística, a subscrevo.

-------- Paços do Município de Amarante, ??? de ????????????? de 2025

Amarante, 21.11.2025

O Diretor do DPPGT