



A reabilitação urbana na promoção imobiliária



Rui Ribeiro Lima



António Queiroz Martins

As operações urbanísticas de reabilitação urbana beneficiam de um regime jurídico específico que foi consagrado no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro.

De acordo com aquele diploma, um dos instrumentos mais relevantes de promoção da reabilitação urbana é a delimitação pelos municípios das chamadas Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), que corresponde à identificação de uma zona do território municipal que, em virtude da

degradação do edificado, das infraestruturas, dos equipamentos públicos e dos espaços verdes, careça de intervenção, pública e/ou privada, no sentido da sua reabilitação.

A delimitação das ARUs implica que sejam fixados, pelo respetivo município os benefícios fiscais associados às operações de reabilitação urbana no que concerne a impostos municipais, nomeadamente o IMI e o IMT.

Note-se, porém, que a obtenção de tais benefícios depende da verificação de um conjunto de requisitos que terão que ser reconhecidos pela

câmara municipal e comunicados à Autoridade Tributária e Aduaneira (AT).

Assim, o proprietário terá que requerer à câmara municipal que proceda à aferição do estado de conservação do imóvel antes e depois da operação de reabilitação urbana.

Atualmente, a isenção de IMI apenas se aplica às situações em que o imóvel reabilitado é, por sua vez, afeto a habitação própria permanente do proprietário ou a arrendamento para habitação permanente.

Por outro lado, em relação à isenção de IMT, existem duas situações distintas, na medida em que tal isenção pode verificar-se na compra do imóvel antes da reabilitação ou na primeira transmissão do imóvel após a sua reabilitação.

Em ambos os casos, a isenção corresponde ao reembolso do imposto pago, já que apenas terá lugar após o pagamento do respetivo IMT, em vez

Atualmente, a isenção de IMI apenas se aplica às situações em que o imóvel reabilitado é, por sua vez, afeto a habitação própria permanente do proprietário ou a arrendamento para habitação permanente

de operar como isenção desde o início. Contudo, em relação à primeira transmissão do imóvel após a sua reabilitação, a lei não é clara (e deveria sê-lo) quanto à forma como opera a isenção. É que, na prática, à data da transmissão do imóvel reabilitado, a AT já terá reconhecido a reabilitação urbana efetuada naquele imóvel em concreto. E, nessa medida, deveria a isenção de IMT ser concedida logo desde o início, evitando-se que o investidor pague primeiro o imposto e só depois seja reembolsado.

Advogados da MLGTS

