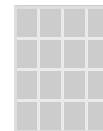


NEGÓCIOS — P. 10

Isenção de impostos a prédios reabilitados alargada a todo o país

FISCO As mudanças entram em vigor já neste OE: passa a ser a idade do edifício que conta para a isenção no IMI, no IMT e no IRS, com um limite mínimo de 30 anos.



Reabilitação representou 40% dos 3,1 mil milhões de euros de faturação que o mercado residencial gerou em 2017.
FOTO: JOÃO MANUEL RIBEIRO/GI

Descida do valor da casa não recupera isenção do IMI

Autoridade Tributária apenas concede isenção de IMI quando, à data da compra, o imóvel cumpre os requisitos para a ter

A Autoridade Tributária e Aduaneira não concede isenção de IMI a casas que, no momento do pedido, têm um valor patrimonial tributário superior ao limite que dá acesso a este benefício fiscal (125 mil euros). Mesmo que o novo dono peça uma reavaliação e o valor baixe.

O entendimento do fisco sobre a produção de efeitos de uma redução do valor patrimonial do imóvel – quando este é determinado depois da aquisição – e o reconhecimento do direito à isenção foi vertido numa informação vinculativa que, ainda que surja em resposta a um contribuinte, acabará por servir de guia aos serviços.

No momento da aquisição (outubro de 2017) a casa excedia o limite de 125 mil euros tendo a nova proprietária requerido um pedido de atualização da matriz alguns dias após a aquisição. O novo valor patrimonial permitiu que a casa passasse a cumprir este requisito para ter isenção de IMI – que é concedida por três anos –, mas o benefício foi recusado porque, sublinha a Autoridade Tributária, “o direito aos benefícios se constitui na data de verificação dos respetivos pressupostos legais”.

Como o pedido de atualização foi feito “após a ocorrência de facto fiscalmente relevante para a concessão do benefício fiscal (aquisição do imóvel)”, o VPT resultante “desta avaliação não poderá ser utilizado no âmbito do reconhecimento do direito à isenção do IMI”.

Além do valor patrimonial do imóvel, é ainda necessário que o rendimento coletável anual de quem está a pedir a isenção e do seu agregado, não supere 153 300 euros. Estes dois requisitos são cumulativos.

Desde janeiro de 2017 que a atribuição da isenção de IMI é feita de forma automática pelo fisco, que usa a informação que tem disponível na sua base de dados para aferir se um contribuinte tem ou não direito a usufruir deste benefício.

— Lucília Tiago

CONSTRUÇÃO

Isenção de impostos a prédios reabilitados alargada a todo o país

Idade do prédio é que conta para isenção fiscal. Construção estima que reabilitação clandestina custe 400 milhões

— LUCÍLIA TIAGO
ltiago@dinheirovivo.pt

A localização de um edifício deixa de ser critério para se ter direito aos benefícios fiscais no IMI, IMT e IRS que são atribuídos a quem faz obras de reabilitação. Até agora apenas eram abrangidos os imóveis situados em zonas de reabilitação urbana, assim classificadas pelas autarquias. Daqui em diante é a idade do edifício que conta. E o limite mínimo são 30 anos. Esta é uma das mudanças aos incentivos à reabilitação que chegam com o Orçamento do Estado de 2018 e que se espera que ajudem a combater as obras clandestinas, cujo valor, segundo as empresas, ronda os 400 milhões de euros.

O OE acabou também com a limitação temporal que balizava a atribuição destes benefícios a

ações de reabilitação que ficassem concluídas até 31 de dezembro de 2020.

Retirados estes limites quais são os benefícios existentes? A panóplia é vasta, como referiu ao Dinheiro Vivo Nuno Santos, da área fiscal da CMS Rui Pena & Arnaut. E começa logo no IMT. Empresas e particulares que adquiram um imóvel para reabilitação e inicie as obras no prazo de três anos após a compra fica isento deste imposto. Há ainda lugar a uma nova isenção de IMT na primeira transmissão do imóvel após as obras, se o novo dono destinar a casa para lá viver ou a colocar no mercado de arrendamento. Este benefício é concedido *a posteriori*, por reembolso.

No que diz respeito ao IMI, mantém-se a isenção mas por um período de três anos (até aqui eram cinco) a partir do ano em que as

obras terminam. É possível renovar por mais cinco anos esta isenção, se a casa for para habitação própria ou colocada no arrendamento. Se o imóvel for para alojamento local, este benefício não existe.

No IRS, os rendimentos prediais provenientes de casas situadas em zonas de reabilitação urbana ou de casas reabilitadas passíveis de atualização faseada de rendas, serão su-

Benefícios fiscais são mais generosos quando a casa é destinada a habitação própria ou colocada no arrendamento

jeitos a uma taxa de 5%. Esta é também a taxa aplicável à mais-valia gerada com a venda, na primeira transmissão.

As obras de reabilitação urbana aumentaram de forma significativa nestes últimos anos, à boleia da dinamização do mercado imobiliário. E os incentivos à reabilitação que têm sido criados têm merecido o aplauso do setor. Os dados oficiais revelam este dinamismo e até pecam por defeito, garante o presidente da Associação dos Industriais da Construção Civil e Obras Públicas (AICCOPN). Motivo? Há muitas obras de reabilitação que continuam a ser feitas sem projeto e a não ser reportadas às autarquias. Os dados oficiais mostram que até outubro de 2017 foram reabilitados 4976 edifícios (residenciais e outros). O número é semelhante ao de todo o ano de 2016, mas Reis Campos precisa que é muito pequeno. “Há muita reabilitação a ser feita que não está contabilizada”, precisou ao Dinheiro Vivo, acrescentando que o valor será próximo dos 400 milhões de euros.

“Basta andar pelas ruas para se perceber que há mais reabilitação do que construção nova.” E os dados oficiais não mostram isso. A explicação está nas obras clandestinas. No ano passado, o mercado residencial representou uma faturação de 3,1 mil milhões de euros. Os dados oficiais indicam que 40% deste valor se deve a reabilitação. Reis Campos acredita que se tudo fosse reportado, o peso seria de 50%. Este ano, a AICCOPN espera um crescimento de 7% no mercado residencial, entre construção nova e reabilitação.