

APOIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA

== IH Instituto da Habitação
== RU e da Reabilitação Urbana

SEDE LISBOA | DELEGAÇÃO PORTO | SIPA – SISTEMA DE INFORMAÇÃO / SACAVÉM



RJRU

REGIME JURÍDICO DA REABILITAÇÃO URBANA AS NOVAS POLÍTICAS

- ▶ Reabilitar em vez de construir
- ▶ Reabilitar a área urbana em vez do edifício
- ▶ Diferenciar a responsabilidade de reabilitar o edificado e requalificar o espaço urbano
- ▶ Reabilitar através de acções coordenadas
- ▶ Municipalizar a gestão da reabilitação
- ▶ Financiar o edificado com a sua mais valia
- ▶ Apoiar a revitalização económica
- ▶ Executar e apoiar em período temporal definido

APOIO FINANCEIRO

Art. 74.º

▶ **Apoio Financeiro do Estado**

Art. 75.º

▶ **Apoio Financeiro do Município**

Art. 76.º

▶ **Financiamento das EG**

Financiamento das EG

ENTIDADE GESTORA (EG)
(Opção do Município -art 36^o-1)



EMPRESA MUNICIPAL

MUNICÍPIO




quando objecto exclusivo é a reabilitação
(art 10^o-2)




SRU

Financiamento das EG

- ▶ **Apoios financeiros** nos termos de legislação especial (art. 74^o-2)

- ▶ **Contracção de empréstimos a médio e longo prazo**


- **Não contam para o endividamento municipal** desde que autorizado pelo **Ministro das Finanças**


- **Podem ser concedidas garantias reais ou pessoais pelo Município**

Apoio Financeiro do Município

- ▶ **Nos termos de legislação e regulamento municipal sobre a matéria**
- ▶ **Às EG, a proprietários e terceiros para acções de reabilitação urbana**
- ▶ **Às EG, a proprietários e terceiros para acções de r.u. destinadas a dinamizar e modernizar actividades económicas**

Apoio Financeiro do Estado

- ▶ **Às EG** nos termos de legislação especial
- ▶ **A proprietários e terceiros para acções de reabilitação de edifícios**, nos termos da legislação aplicável
- ▶ Para dinamização e modernização de **actividades económicas**, no caso de ORU Sistemática

Apoio a proprietários

- ▶ **Apoios financeiros** nos termos da legislação actualmente aplicável



Reabilitação do Edificado



RECRIA

REHABITA

RECRIPH

SOLARH

RECRIA

Decreto-Lei nº 329-C/2000, de 22/12

Obras de Conservação e Beneficiação

Proprietários

CM nas obras coercivas

- ▶ **FOGOS ARRENDADOS** com correcção extr. de renda
 - ▶ **PRÉDIOS** com fogos arrendados
- Mínimo de 4 fracções/Máximo de 1 não habitacional
- ▶ **COMPARTICIPAÇÃO** a Fundo Perdido
 - 60% pelo IHRU - 40% pelo Município
 - ▶ **Empréstimo a 8 anos** para a parte não participada
 - ▶ Possível **conjugação com o SOLARH** no caso de fogos devolutos

REHABITA

Decreto-Lei nº 105/96, de 31/07

Comparticipação adicional ao RECRIA

10%




Em **ACRRU** (zonas históricas) e

Em **Operação Municipal de Reabilitação**

Mediante Acordo de Colaboração com a CM

Com recurso complementar a financiamento pela
CM nas condições do PER



Para **construção/aquisição de fogos**
destinados a realojamento provisório
ou definitivo

RECRIPH

Decreto-Lei nº 106/96, de 31/07

Obras de Conservação e Beneficiação

- ▶ **Comparticipação a Fundo Perdido**
 - até 20% do custo das obras
- ▶ **Empréstimo a 10 anos** para a parte não participada



Administrações de condomínio

- ▶ **Partes comuns de prédios em regime de PH**
 - Com licença de utilização emitida até 01/01/1970
 - Mínimo de 4 fracções/Máximo de 1 não habitacional



Condóminos

- ▶ **Fracções Autónomas**
- ▶ **Empréstimo a 10 anos**

solarh

Decreto-Lei nº 39/2001, de 02/097

Obras de Conservação e Beneficiação



Agregados familiares de baixos rendimentos

- ▶ Em habitação própria permanente
- ▶ **Empréstimo sem juros** Até 30 anos
Até € 11.970



Proprietários

- ▶ Em **fogos devolutos** e respectivas partes comuns
- ▶ **Empréstimo sem juros** Até 8 anos
Até € 11.970 por fogo

BENEFÍCIOS FISCAIS NO RJRU



Aprovação da ARU ► Município fica obrigado a definir os benefícios fiscais de natureza municipal

(Art. 17º-2)

D.L. nº 307/2009 não prejudica a aplicação



- **Regime Extraordinário de Apoio à RU**
- **Do disposto no artigo 71º do EBF**

(Art. 80º)

REABILITAÇÃO NO EBF

Art. 45º **I**senção de IMI e IMT por 2 anos

▶ **Prédios objecto de reabilitação**

- Não cumulável com benefícios idênticos mas com opção por outro mais favorável
- Reconhecimento pela câmara municipal

Art. 46º **I**senção de IMI por 4 ou 8 anos

▶ **Prédios ampliados ou melhorados**

- Destinados a habitação própria permanente ou na parte destinada a arrendamento para habitação
 - **Em relação ao acréscimo** resultante das ampliações ou melhoramentos efectuados
- ▶ Reconhecimento pelo chefe de finanças

REABILITAÇÃO NO EBF

Art. 71º **Incentivos à reabilitação urbana**

- ▶ **Reabilitação feita entre 01.01.2008 e 31.12.2020**
- ▶ **Imóveis sitos em ARU ou no regime transitório do NRAU**
 - **Dedução à colecta do IRS** - até 30% dos encargos da reabilitação, com limite de € 500 (certificação pela EG)
 - **Rendimentos prediais** do arrendamento de imóveis reabilitados tributados à taxa de 5 %
 - **Isenção de IMI** por um período de cinco anos renovável por igual período (deliberação da assembleia municipal)
 - **Isenção de IMT** na 1ª transmissão após a reabilitação

REABILITAÇÃO NO EBF

Art. 71º - Fundos de Investimento Imobiliário

- ▶ Constituídos entre 01.01.2008 e 31.12.2012
- ▶ 75 % ou + dos seus activos sejam imóveis sujeitos a acções de reabilitação em ARU
 - **Isenção de IRC** para rendimentos dos FII
 - **IRS e IRC à taxa de 10%** para rendimentos das unidades de participação pagos aos titulares ou resultantes da respectiva alienação

Em qualquer dos casos, a comprovação das obras e certificação do estado do edifício cabe CM ou EG

REABILITAÇÃO NO CIVA

Taxa reduzida de 5% em Empreitadas

▶ **2.19** – Imóveis de autarquias, empresas municipais (SRU), associações de municípios

▶ **Reabilitação urbana**

2.23 - Imóveis ou espaços públicos localizados em ARU (ACRRU, zonas de intervenção das SRU) ou no âmbito de operações de reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

2.24 - No âmbito de regimes de apoio, financeiro ou fiscal à reabilitação ou de programas com apoio financeiro do IHRU.

REABILITAÇÃO NO CIVA

▶ De Conservação, Reparação ou Beneficiação

2.26 - Prédios habitacionais propriedade de cooperativasem regime de propriedade colectiva.

▶ De Beneficiação, Remodelação, Renovação, Restauro, Reparação ou Conservação

2.27 - Imóveis ou partes autónomas afectos a habitação com excepção de:

- Materiais incorporados < 20% do valor global
- Espaços verdes e imóveis com piscina, golfe ou minigolfe, saunas, campos de ténis.



OUTROS INSTRUMENTOS DE APOIO

- Reabilitação através de **acções integradas, conjuntas e coordenadas**
- **Autosustentabilidade** da reabilitação
- **Revitalização económica** da área urbana

▶ **QREN – 2007-2013**

▶ **INICIATIVA JESSICA**

▶ **NOVO PROGRAMA DE FINANCIAMENTO**



QREN- Parcerias para a Regeneração Urbana

- ▶ Acções de regeneração e desenvolvimento urbano desenvolvidas em PPP
- ▶ Apoio a projectos de iniciativa conjunta de base local apresentados pelo Município com:
 - Estratégias de revitalização ec^a no âmbito de programas integrados de reabilitação em áreas definidas (ex., históricas ou críticas)
 - Inserção ou relocalização de actividades ec^{as} em áreas obsoletas
 - Soluções de eficiência energética em edifícios



INICIATIVA JESSICA

Joint European Support for Sustainable Investment
in City Areas

- ▶ **Iniciativa da UE gerida pelo BEI**
- ▶ **Investimento em desenvolvimento urbano sustentável com incentivo às PPP**
- ▶ **Para projectos inseridos em Planos Integrados de Desenvolvimento Urbano**
- ▶ **Fundos de Desenvolvimento Urbano-FDU**
 - **Verbas: FEDER e contrapartidas nacionais alocadas aos POR**
 - **Susceptíveis de gerar proveitos e de reutilizar**

INICIATIVA JESSICA

- ▶ Criado um **Fundo de Fundos com 130 M€** dos cinco PO Regionais, do Programa Nacional Temático para Valorização do Território e do Ministério das Finanças

- ▶ **Em preparação:**
 - Definição de áreas prioritárias de intervenção e critérios de selecção
 - Procedimentos concursais para selecção de FDU a apoiar

PROREABILITA

- ▶ **Em fase de ante-projecto**
- ▶ **Revoga RECRIA REHABITA RECRIPH e SOLARH**
- ▶ **Reformula o mecanismo de financiamento**
 - diminuição do valor participado das obras
 - majoração do apoio a obras integradas em ORU
- ▶ **Alargamento das despesas elegíveis**
- ▶ **Novas soluções de apoio à reabilitação em ARU**
- ▶ **Mantém-se e reformula-se o apoio à reabilitação de :**
 - Edifícios com fracções com actualização de rendas
 - Proprietários com baixos rendimentos



O B R I G A D O

== IH Instituto da Habitação
== RU e da Reabilitação Urbana

SEDE LISBOA | DELEGAÇÃO PORTO | SIPA – SISTEMA DE INFORMAÇÃO / SACA VÉM