

FOLHA INFORMATIVA

Estratégia de Longo Prazo para a Renovação dos Edifícios (ELPRE)

Num momento em que o sector imobiliário anuncia uma diminuição de desempenho, surge a [Estratégia de Longo Prazo para a Renovação dos Edifícios](#).

Chegou tarde? O que é e qual a importância real da ELPRE? Quais são os Benefícios fiscais que existem, à data de hoje, para este sector?

Foi publicada em suplemento do Diário de República de quarta-feira, dia 03 de fevereiro de 2021, tendo entrado ontem em vigor, a Resolução do Conselho Ministros n.º 8-A/2021 decorrente de normas da União Europeia.

A referida Resolução aprova a **Estratégia de Longo Prazo para a Renovação dos Edifícios (ELPRE)**, até 2050, que prevê a reabilitação de 100% do parque nacional edificado ao abrigo dos objetivos, nacionais e da União Europeia, de neutralidade carbónica e da promoção da eficiência energética em edifícios residenciais, públicos e privados, em linha com o aproveitamento das decorrentes oportunidades de investimento e de criação de emprego, com medidas e metas indicativas para 2030, 2040 e 2050 e um investimento total estimado de 143 milhões de euros até 2050.

Através deste diploma, o Governo vem “**reforçar a importância do cumprimento de objetivos indicativos para os horizontes das décadas de 2030, 2040 e 2050, face aos registos de 2018**, por referência à totalidade do parque nacional de edifícios existentes”, prevendo:

- Uma área de edifícios renovada, na proporção de 363.680.501 m² para 2030, 635.637.685 m² para 2040 e 747.953.071 m² para 2050;
- Uma poupança de energia primária, na percentagem de 11 % para 2030, 27 % para 2040, e 34 % para 2050; e
- Uma redução de horas de desconforto na habitação, na percentagem de 26 % para 2030, 34 % para 2040, e 56 % para 2050.

As medidas constantes da ELPRE estão organizadas segundo sete eixos de atuação:

1º Eixo: Compreende as ações para a renovação do edificado, mediante a criação de enquadramento financeiro adequado para o efeito em cujo âmbito se inclui, entre outras medidas, a criação ou a reorientação das linhas de financiamento para a renovação energética dos edifícios abrangidos;

2º Eixo: Visa o desenvolvimento e o fomento da inteligência dos edifícios abrangidos, mediante o incentivo às atividades de investigação e inovação tecnológica;

3º Eixo: Reforço do quadro, normativo e regulamentar, da certificação energética dos edifícios em cujo âmbito se inclui, entre outras medidas, a etiquetagem de produtos e/ou serviços relacionados com a renovação energética de edifícios, a utilização dos certificados energéticos como mecanismo de acesso a financiamento ou a outro tipo de benefícios e a qualificação da classe energética dos edifícios como fator de incentivo no mercado de arrendamento;



NPCFADVOGADOS

AVENIDA DA LIBERDADE, Nº 144, 5º DTO.
1250 - 146 LISBOA
PORTUGAL

TEL: (+351) 213 570 023/43
FAX: (+351) 213 570 044

 www.npcf.pt

 NPCF

4º Eixo: Visa colmatar as lacunas registadas na formação e na qualificação profissional no domínio do desempenho de edifícios em matéria de eficiência energética e de recursos, de forma a alinhar a oferta na área com os objetivos de promoção da eficiência energética e descarbonização dos edifícios abrangidos;

5º Eixo: Compreende as ações para o combate à pobreza energética, mediante a redução dos encargos com a energia e restantes consumos e o apoio aos agregados familiares mais vulneráveis na renovação energética das respetivas habitações por via, entre outras medidas, da disponibilização de mecanismos de financiamento e benefícios fiscais para o efeito;

6º Eixo: Pretende assegurar a informação e consciencialização dos cidadãos e empresas, públicas e privadas, para os benefícios decorrentes da renovação dos edifícios;

7º Eixo: Visa a implementação de um conjunto de indicadores e mecanismos para o acompanhamento do progresso da ELPRE.

Benefícios fiscais no âmbito da reabilitação urbana

Aproveitamos a presente folha informativa para recordar que estão consagrados legalmente **vários benefícios fiscais que podem ser conferidos aos contribuintes que tenham interesse em ter uma intervenção mais ativa em processos de requalificação urbana.**

Para esse efeito, considera-se uma **área de reabilitação urbana** um território, cuja sua delimitação promovida pelos municípios, **justifica uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano**



NPCFADVOGADOS

AVENIDA DA LIBERDADE, Nº 144, 5º DTO.
1250 - 146 LISBOA
PORTUGAL

TEL: (+351) 213 570 023/43
FAX: (+351) 213 570 044

 www.npcf.pt

 NPCF

de pormenor de reabilitação urbana, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade (artigos 2º, b) e 7º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana).

Ora, uma **ação de reabilitação** corresponde, por isso, a uma **intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios situadas numa área de reabilitação urbana**, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, **ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção, devidamente certificada pela entidade competente.**

A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da **competência da câmara municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana** para a área da localização do imóvel, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, **antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação.**

Assim, para que o contribuinte possa beneficiar da generalidade dos benefícios fiscais que envolvem a reabilitação urbana, não basta que o departamento competente da Câmara Municipal tenha atestado o melhoramento do estado do imóvel, sendo igualmente necessário que **a Câmara Municipal conceda todas as certificações necessárias** (conforme é entendimento da AT - Ficha doutrinária n.º [2076/2019](#))



NPCFADVOGADOS

AVENIDA DA LIBERDADE, Nº 144, 5º DTO.
1250 - 146 LISBOA
PORTUGAL

TEL: (+351) 213 570 023/43
FAX: (+351) 213 570 044

 www.npcf.pt

 NPCF

1. IRS

Mais-valias Imobiliárias (artigo 74.º, n.º 5 do EBF):

Em traços gerais, **as mais-valias ou menos-valias geradas pela venda de um imóvel, consubstanciam a diferença, positiva ou negativa, entre o valor da venda (também designado valor de realização) e o valor de aquisição de outro imóvel**, corrigido pela aplicação de coeficientes monetários e determinados encargos e despesas suportados com valorização do imóvel. As mais-valias imobiliárias (quando existe diferença positiva) estão sujeitas a tributação.

Excecionalmente, as mais-valias estão excluídas de tributação:

- i)** se o imóvel tiver sido adquirido em 1989 (ano em que entrou em vigor o Código do IRS).
- ii)** se montante adquirido com a venda do imóvel (valor de realização), que seja habitação própria permanente (HPH), for reinvestido na compra de outro imóvel HPH, entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores ao momento da venda.

Nos restantes casos, as mais valias imobiliárias, obtidas por residentes fiscais em Portugal, são tributadas (total ou parcialmente) em 50% do seu valor e sujeitas necessariamente a englobamento juntamente com os restantes rendimentos obtidos pelo contribuinte.

Contudo, **as mais-valias imobiliárias podem ser tributadas à taxa autónoma de 5% sobre 100% do seu valor, quando sejam decorrentes da primeira venda de imóvel situado nas áreas de reabilitação urbana, objeto de ação de reabilitação nos termos das respetivas estratégias de reabilitação.**



NPCFADVOGADOS

AVENIDA DA LIBERDADE, Nº 144, 5º DTO.
1250 - 146 LISBOA
PORTUGAL

TEL: (+351) 213 570 023/43
FAX: (+351) 213 570 044

 www.npcf.pt

 NPCF

Importa, no entanto, ter presente que caso o contribuinte opte pelo englobamento dessas mais-valias, aplica-se necessariamente a regra geral, ou seja, as mais-valias são tributadas em 50% do seu valor, com consequente aplicação das taxas gerais do artigo 68.º do CIRS.

Dedução à coleta de encargos suportados com a ação de reabilitação (artigo 74.º, n.º 4, alínea a) do EBF):

São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, com o limite de €500,00 (quinhentos euros), 30% dos encargos suportados pelo proprietário que estejam relacionados com a reabilitação de imóveis situados em área de reabilitação urbana ou imóveis arrendados que tenham sido objeto de ação de reabilitação.

Rendas de imóveis reabilitados (artigo 74.º, n.º 7 do EBF):

A regra geral na tributação dos rendimentos prediais é a aplicação de uma taxa autónoma de 28%, podendo o contribuinte optar sempre pelo seu englobamento no momento da entrega da sua declaração.

Sem prejuízo da opção pelo englobamento, **os rendimentos prediais podem ser tributados à taxa autónoma de 5% quando sejam exclusivamente decorrentes de arrendamento de imóveis situados nas áreas de reabilitação urbana e objeto de ação de reabilitação, nos termos das respetivas estratégias de reabilitação.**



NPCFADVOGADOS

AVENIDA DA LIBERDADE, Nº 144, 5º DTO.
1250 - 146 LISBOA
PORTUGAL

TEL: (+351) 213 570 023/43
FAX: (+351) 213 570 044



www.npcf.pt



NPCF

2. IRC

Os rendimentos resultantes da venda ou arrendamento de prédios objeto de ação de reabilitação urbana, obtidos por Organismos de Investimento Coletivo (OIC) não são tributados em sede de IRS.

3. IMI / IMT

Os prédios urbanos ou frações autónomas que estão localizados em áreas de reabilitação urbana beneficiam de:

- a) **Isenção de IMI por um período de três anos a contar do ano**, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para HPP. (artigo 45.º, n.º 2, alínea a) do EBF). A isenção pode ser prorrogada por mais 5 anos, embora esteja dependente de deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, sendo o respetivo reconhecimento efetuado pela câmara municipal.
- b) **Isenção do IMT nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação**, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição (artigo 45.º, n.º 2, alínea b) do EBF).
- c) **Isenção de IMT na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a HPP** (artigo 45.º, n.º 2, alínea c) do EBF).

Os benefícios referidos de isenção de IMI e de IMT, não são isenções automáticas, mas sim dependentes de reconhecimento, e não prejudicam a liquidação e cobrança dos



respetivos impostos, no termos legais, até à comunicação do reconhecimento de tais benefícios à AT.

Conjugação com a isenção de IMT por aquisição de prédios para revenda

O Código do IMT prevê a aplicação de isenção de IMT para as outras situações, nomeadamente quando o contribuinte pretenda adquirir prédio para revenda.

Enquadram-se aqui as pessoas singulares e coletivas que exerçam a atividade de compra e venda de bens imobiliários.

Exige-se, por isso, que:

- **O sujeito passivo de imposto sobre o rendimento (pessoa coletiva ou pessoa singular) exerça a atividade normal e habitual de compra e venda imóveis.** Para isso, o sujeito passivo deverá munir-se de uma certidão passada pelo Serviço de Finanças que comprove, relativamente ao ano anterior, que já exercia a atividade de compra e venda de imóveis.
- **O prédio adquirido tem que se destinar à revenda.** A declaração expressa da intenção em como o imóvel se destina a revenda no âmbito do exercício dessa atividade, deve constar no respetivo título aquisitivo.
- **O prédio adquirido para revenda tem que ser revendido no prazo de três anos.**
- **O prédio adquirido para revenda não se pode destinar novamente a revenda.**
- **No prazo de três anos para ser revendido, não pode ser dado um destino diferente da revenda, ou seja, não pode haver “um desvio do fim”.**

Entende-se que existe um “desvio do fim” se o prédio não for transferido do ativo permutável para o imobilizado, com vista a instalar nele a sua sede ou determinados



serviços administrativos, tiver como destino a obtenção de rendas ou seja reabilitado de forma estrutural, ainda que posteriormente revendido.

A partir do momento em que não se verifique algum destas condições, a isenção caduca, dispondo o contribuinte do prazo máximo de 30 dias para liquidar o imposto voluntariamente e sem juros, sendo-lhe aplicada a taxa em vigor à data da aquisição.

Contudo, consideramos que se, em momento posterior à caducidade, a Câmara Municipal deferir (reconhecer) a isenção de IMT nos termos do artigo 45º do EBF, o contribuinte poderá pedir o reembolso do valor liquidado, uma vez que essa isenção, não tendo prazo de caducidade, prevalece sobre a isenção deferida nos termos do artigo 7º do CIMT.

4. IVA

IVA de 6% nas empreitadas de reabilitação urbana

Beneficiam da taxa reduzida de IVA de 6%, nos termos do artigo 18.º, n.º 1 do Código do IVA (Lista I anexa – ponto 2.23), as empreitadas de reabilitação urbana, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional, bem como as empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas diretamente pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) e as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU.



NPCFADVOGADOS

AVENIDA DA LIBERDADE, Nº 144, 5º DTO.
1250 - 146 LISBOA
PORTUGAL

TEL: (+351) 213 570 023/43
FAX: (+351) 213 570 044

 www.npcf.pt

 NPCF

Não se exige qualquer procedimento específico para o reconhecimento desta taxa reduzida, bastando que a empreitada seja passível de ser qualificada como uma obra de reabilitação urbana e a mesma seja realizada numa área de reabilitação urbana ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

Nuno Pinto Coelho de Faria

nuno.pinto.coelho.faria@npcf.pt

Pedro Bocarro Ribeiro

pedro.bocarro.ribeiro@npcf.pt



NPCFADVOGADOS

AVENIDA DA LIBERDADE, Nº 144, 5º DTO.
1250 - 146 LISBOA
PORTUGAL

TEL: (+351) 213 570 023/43
FAX: (+351) 213 570 044

 www.npcf.pt

 NPCF