

ESPECIAL

# REABILITAÇÃO URBANA

## 1.400 milhões de euros vão começar a ser distribuídos

Santander Totta, BPI, Millennium bcp e o Banco Popular vão iniciar os processos de análise para disponibilizar as linhas de financiamento no âmbito do IFRRU 2020 - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas. | P2

Cristina Bernardo





Cristina Bernardino

LEGISLAÇÃO

## Novas leis esperam pelo OE 2018

Com a denominada “Nova Geração de Políticas de Habitação” anunciada pelo Governo, a reabilitação urbana espera por nova legislação.

FERNANDA PEDRO  
fpedro@jornaleconomico.pt

Quando se espera pelo Orçamento de Estado 2018, não se conhecem novas medidas legais concretas para a área da Reabilitação Urbana (RU), apenas algumas expectativas na sequência do anúncio feito pelo Governo, na semana passada, no âmbito do debate quinzenal sobre políticas de habitação apresentado no parlamento, de novos instrumentos que se enquadram na denominada “Nova Geração de Políticas de Habitação”.

Até lá, não existem grandes alterações às leis que regulam este setor, a não ser as já conhecidas: A RU não associada ao arrendamento mantém os benefícios fiscais já bem conhecidos dos últimos anos em sede de IMT e IVA. “Quanto ao IMI são esperadas novidades mais assinaláveis, que não se encontram diretamente dependentes da reabilitação urbana, mas sim do facto de os proprietários de casas que colocam os seus imóveis no previsto Programa de Arrendamento Acessível terem isenção da taxa, que pode ascender aos 28% sobre os rendimentos prediais em sede de IRS e redução de 50% de IMI, que poderá ascender aos 100%, caso as assembleias municipais assim concedam”, explica Frederico Styliano Reis, Associado da TELLES da área de Imobiliário e Urbanismo.

Madalena Azeredo Perdigão, Coordenadora do Departamento de Imobiliário & Turismo da CCA ONTIER, adianta também que os benefícios para os proprietários que pratiquem a reabilitação, são essencialmente a três níveis. A nível fiscal, dos quais destaca a isenção de IMT, isenção temporária do IMI, redução do IVA a 6% na empreitada e redução da taxa de tributação das mais-valias da venda de imóvel recuperado e situado em área de RU. Um segundo, a nível de regeneração, porque em caso de obras de remodelação e restauro profundos permite a denúncia ou suspensão dos contratos de arrendamento antigos e consequente desocupação. Por último, ao nível financeiro de valorização do imóvel, quer na ótica do arrendamento, permitindo pedir rendas

mais altas, quer na perspetiva de venda aos preços do mercado atual.

Sobre o que é necessário alterar, Frederico Styliano Reis reconhece que o que deveria mudar diz respeito ao RJUE (Regime Jurídico da Urbanização e Edificação) que entrou em vigor em 1999, “o mesmo tem sido atualizado encontrando-se atualmente na sua 18ª versão, mas continua a pecar pela falta de interligação com o regime jurídico da reabilitação urbana aprovado pelo DL n.º 307/2009, de 23 de outubro e com o DL 53/2014 que estabeleceu um regime excecional e temporário a aplicar à reabilitação de edifícios ou de frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de RU, sempre que estejam afetos ou se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional”, explica.

Já Madalena Azeredo Perdigão, adianta que as principais alterações que se reclamam prendem-se com: O alargamento da delimitação das áreas de RU; A ampliação do regime excecional e temporário aplicável à reabilitação urbana a edifícios que se destinem a outros usos que não para habitação e por um prazo mais alargado; Maior clarificação do regime da RU, quer quanto à sua sistemática (de forma a ser centralizada e consolidada num só diploma), quer quanto à forma de aplicação das medidas de simplificação e flexibilidade do regime, criando-se, inclusivamente novas medidas. ●

São esperadas novidades assinaláveis relativamente ao IMI