

APOIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA



IH Instituto da Habitação
RU e da Reabilitação Urbana

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

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 integradas
- ▶ Municipalizar a gestão da reabilitação
- ▶ Financiar o edificado com a sua mais valia
- ▶ Apoiar a revitalização económica
- ▶ Apoiar por 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

Art. 74.^º - nos termos de legislação especial

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



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



Podem ter garantias reais ou pessoais do Município

Apoio Financeiro do Município

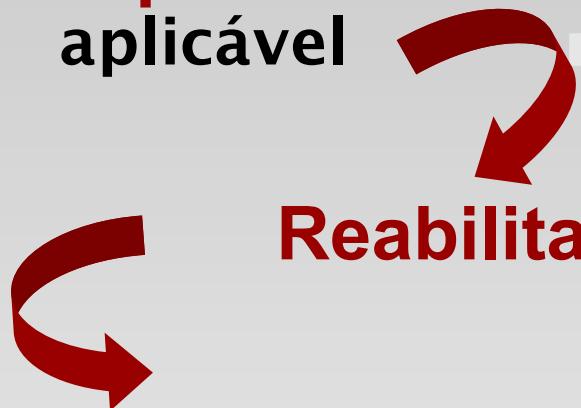
- Nos termos de legislação e regulamento municipal sobre a matéria
- Às EG, a proprietários e terceiros para acções de reabilitação urbana
- Às EG, a proprietários e terceiros para acções de r.u. destinadas a dinamizar e modernizar actividades económicas

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 aplicável



Reabilitação de Edifícios

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 correção extr. Renda (CER)
- **PRÉDIOS** com fogo ou fogos arrendados com CER
- **COMPARTICIPAÇÃO** a Fundo Perdido
 - 60% pelo IHRU - 40% pelo Município
- **Empréstimo a 8 anos** para a parte não participada
- Possível **conjugação com o SOLARH** nos casos de:
 - Residência própria permanente (proprietários com baixos rendimentos)
 - 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 ao PER pela CM



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
 - 60% pelo IHRU - 40% pelo Município
- ▶ **Empréstimo a 10 anos para a parte não comparticipada**



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**

Decreto-Lei nº 39/2001, de 02/097

Obras de Conservação e Beneficiação



Agregados familiares de baixos recursos

- ▶ 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 30 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 **Isenção 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 **Isenção 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**

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
 - 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
 - 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

REABILITAÇÃO NO CIVA

Taxa reduzida de 5% em Empreitadas

► **Reabilitação urbana**

2.23 - Imóveis ou espaços públicos localizados em ARU (ACRRU, zonas de intervenção das SRU e outras).

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 cooperativas e em 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 com **acções integradas**
 - **Autosustentabilidade** da reabilitação
 - **Revitalização económica** da área urbana
-
- ▶ **QREN – 2007-2013**
 - ▶ **INICIATIVA JESSICA**
 - ▶ **NOVO PROGRAMA DE FINANCIAMENTO**

- ▶ No âmbito de Programa Operacional Regional
- ▶ Acções de regeneração e desenvolvimento urbano desenvolvidas em PPP
- ▶ Apoio a projectos de iniciativa conjunta de base local apresentados por autarquias 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 abandonadas ou obsoletas

INICIATIVA JESSICA

Joint European Support for Sustainable Investment
in City Areas

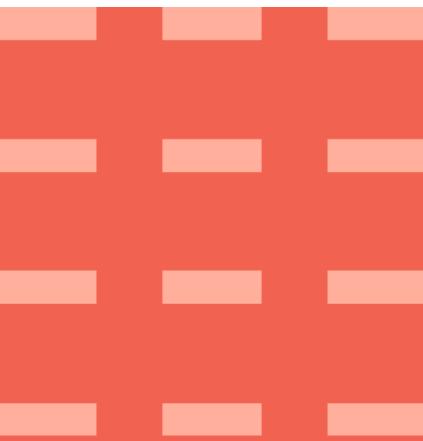
- ▶ Iniciativa da UE gerida pelo BEI
- ▶ Investimento em desenvolvimento urbano sustentável com incentivo às PPP
- ▶ Para projectos inseridos em Planos Integrados de Desenvolvimento Urbano
- ▶ Fundos de Desenvolvimento Urbano-FDU
 - Verbas: FEDER e contrapartidas nacionais alocadas aos POR
 - Susceptíveis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

- ▶ 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 comparticipado das obras
 - apoio ao reembolso de empréstimos
 - majoração do apoio a obras integradas em ORU
- ▶ Alargamento das despesas elegíveis
- ▶ Mantém-se e reformula-se o apoio à reabilitação de :
 - Edifícios ou fracções no regime transitório do NRAU
 - Proprietários com baixos rendimentos
- ▶ Novas soluções de apoio à reabilitação em ARUs. Ex.:
 - Fracções devolutas em ARU para arrendamento
 - Habitação própria e permanente de jovens em ARU



O B R I G A D O



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