

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 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 36º-1)



EMPRESA MUNICIPAL

MUNICÍPIO



quando objecto exclusivo é a reabilitação
(art 10º-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

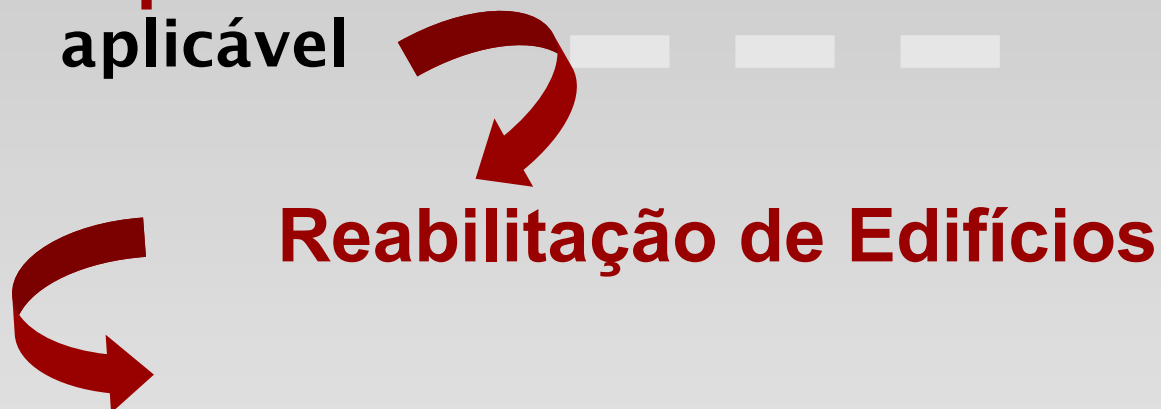
- ▶ **Nos termos de legislação e regulamento municipal sobre a matéria**
- ▶ **Às EG, a proprietários e terceiros para acções de reabilitação urbana**
- ▶ **Às EG, a proprietários e terceiros para acções de r.u. destinadas a dinamizar e modernizar actividades económicas**

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 correcção 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 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 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**



QREN- Parcerias para a Regeneração Urbana

- ▶ 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 realocação 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**

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
 - 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

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

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