

Incentivo à reabilitação para arrendar sem procura

Benefício que permite usufruir de uma taxa de 5% no IRS só é usado por 512 agregados. Vigora desde 2008 e acaba no final do próximo ano.

ECONOMIA 10 e 11



ECONOMIA



Marilene Alves

O incentivo aplica-se a imóveis que sejam reabilitados até 2020.

IMPOSTOS

Incentivo à reabilitação para arrendar passa despercebido

Os proprietários que reabilitem os seus imóveis e os arrendem podem beneficiar de uma taxa de IRS de apenas 5%, mas poucos são os que usam este incentivo. Desconhecimento, descapitalização dos proprietários e dificuldades com as câmaras são as explicações.

FILOMENA LANÇA

filomenalanca@negocios.pt

Um proprietário de um imóvel localizado numa área de reabilitação urbana (ARU) que faça obras de reabilitação e depois o coloque no mercado de arrendamento beneficiará de uma imbatível taxa de imposto de apenas

5%. Esta regra está em vigor desde 2008 e aplica-se aos imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas depois de 1 de janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020. Porém, de acordo com os números disponibilizados ao Negócios pela Autoridade Tributária e Aduaneira (AT), no ano passado apenas 512 agregados familiares beneficiaram deste incentivo fiscal e o número tem-se mantido constante nos últimos anos. E isso numa altura em que a reabilitação urbana tem sido a grande aposta

dos vários governos.

Este benefício em concreto está pensado para os contribuintes singulares em IRS e o facto de ser tão pouco usado poderá explicar-se, desde logo, por “desconhecimento”, admite Luís Lima, presidente da Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal (APEMIP). Por outro lado, acrescenta, é também “uma prova de que os proprietários estão descapitalizados e não têm dinheiro para efetuar obras nos seus imóveis”.

Joaquim Pedro Lampreia, fis-

calista da Vieira de Almeida, tem uma explicação adicional: o processo passa pelas autarquias e é frequente os proprietários serem apanhados nas malhas das burocracias e inflexibilidade na aplicação da lei.

Com efeito, explica a AT, “o início e conclusão das ações de reabilitação têm de ser comprovados, cabendo tal competência à câmara municipal ou a outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área de localização do imóvel”. Isto significa que o es-

tado do imóvel tem de ser certificado antes e depois das obras compreendidas na ação de reabilitação.

Depois, há requisitos a cumprir e a intervenção tem de resultar “um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início” ou, em alternativa, “um nível de conservação mínimo ‘bom’ em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação”.

É frequente as autoridades



É uma prova de que os proprietários estão descapitalizados e não têm dinheiro para efetuar obras nos seus imóveis.

LUÍS LIMA

Presidente da Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal

municipais “colocarem requisitos de ordem formal e a pouca aplicabilidade também é devida aos entraves que as câmaras colocam”, refere o advogado. Até porque a lei fala em “imóveis situados em ‘área de reabilitação urbana’, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação”, o que deixa uma grande margem de manobra às autarquias, que são quem delimita as respetivas ARU. “E as pessoas acabam por desistir do benefício porque às vezes a alternativa era um interminável litígio em tribunal”, admite Joaquim Pedro Lampreia.

Benefício dura enquanto se mantiver o arrendamento

O benefício, recorde-se, aplica-se igualmente aos imóveis arrendados com rendas antigas que tenham sido atualizadas e quando foi criado pretendia encorajar a realização de obras nestas situações. “Uma boa intenção, mas que esbarra no facto de os proprietários não terem dinheiro”, arrisca Luís Lima.

Recentemente, o Fisco emitiu uma informação vinculativa na qual veio determinar que o benefício fiscal, uma vez atribuído, se mantém até ao fim do contrato de arrendamento, independentemente da duração do mesmo e, mais, aos contratos de arrendamento que se lhe sucedam. Ou seja, não existe qualquer “condicionalismo relativo ao número de contratos celebrados pelo proprietário após a realização das obras no imóvel objeto de reabilitação urbana”.

No entanto, a interpretação interna é também a de que apenas são abrangidos arrendamentos para habitação, o que exclui o arrendamento comercial ou, por exemplo, o arrendamento para alojamento local. ■

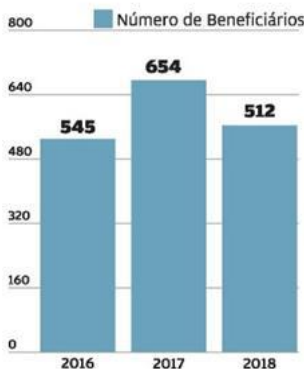
O que fazer para ter o benefício?

Além de apenas se aplicar a imóveis localizados numa Área de Reabilitação Urbana (ARU), assim classificada pela respetiva câmara municipal, o benefício fiscal para o arrendamento de imóveis reabilitados exige que o custo das obras, incluindo o IVA, corresponda, pelo menos, a 25% do valor patrimonial tributário do e que este se destine a arrendamento para habitação permanente. Depois de pedidas as vistorias da câmara no início e no fim das obras, os proprietários que pretendam aderir ao regime deverão fazê-lo através da própria declaração de IRS. Para tal, deverão preencher o anexo F da Modelo 3 – para os rendimentos prediais – e preencher “o Quadro 7A, identificando nos campos 1 a 5, através da indicação dos códigos dos campos do quadro 4, os imóveis arrendados situados em área de reabilitação urbana, recuperados nos termos das respetivas estratégias” ou com atualização faseada de rendas, no âmbito da lei das rendas, nos termos do Novo Regime do Arrendamento Urbano.

POUCOS BENEFICIÁRIOS

Pessoas singulares com acesso ao incentivo

Numa altura em que a reabilitação urbana continua a ser incentivada em detrimento até da construção nova, poucos proprietários acabam por aceder a este benefício fiscal.



Fonte: Autoridade Tributária e Aduaneira

5%

TAXA AUTÓNOMA
Benefício em IRS para os prédios reabilitados e arrendados.