

Isenções fiscais

em matéria de reabilitação urbana



A reforma da tributação do património inscrita no Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de Novembro, introduziu algumas alterações ao Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 215/89, de 01 de Julho, através do aditamento do art.º 40º-A, quando está em causa a aquisição de prédio urbano que venha a ser objecto de reabilitação urbanística.

Por operação de “reabilitação urbanística” entende-se, para este efeito, nos termos do n.º 3 do citado art.º 40º-A do EBF, a execução de obras destinadas a recuperar e beneficiar uma construção, corrigindo todas as anomalias construtivas, funcionais, higiénicas e de segurança acumuladas, que permitam melhorar e adequar a sua funcionalidade.

A definição de obras de reabilitação urbanística não é feliz, utilizando desde logo, cumulativa e indevidamente, os conceitos de “recuperar” e “beneficiar”, devendo-se o legislador ter quedado com o “recuperar”, para não gerar confusão com o conceito de “obra de beneficiação ou recreio”, que são as que não sendo de conservação do imóvel, servem para embelezar ou, como diz a lei, de recreio ao “benfeitor” (art.º 216º, n.º 3 do Código Civil).

Também não se trilhou o caminho mais correcto quando se abordou a eliminação de todas as anomalias, com vista a melhorar a funcionalidade do imóvel. Mas, então, e a segurança do mesmo? Só interessa a funcionalidade? Deixou-se de fora aquilo que mais deve preocupar a reabilitação de qualidade: as “casas” são habitadas por pessoas e essas devem estar em segurança. Não chega que a casa fique boni-

ta, é necessário que a mesma seja segura. É que, se o que basta para ter o benefício é melhorar a funcionalidade, o legislador quedou-se com a “reabilitação” cosmética e meramente funcional. Um exemplo disso será a criação de uma moderna cozinha e um quarto de banho num imóvel centenário, em que o “reabilitante”, para “ganhar” espaço para os executar, debilitou a estrutura do prédio ou, pura e simplesmente, não lhe mexeu, permanecendo a mesma degradada pelo transcorrer do tempo. Trata-se, sem dúvida, de um caminho deveras perigoso.

Espera-se, no entanto, que haja da parte das câmaras municipais e do Instituto Nacional da Habitação – entidades chamadas a certificar a operação de reabilitação que for levada a cabo – alguma exigência para além da mera funcionalidade dos edifícios.

Excluídas da concessão deste benefício encontram-se as “obras de conservação ou necessárias” que os proprietários são obrigados a fazer de oito em oito anos, por forma a manter o prédio urbano nas devidas condições habitacionais, próximas das originárias que motivaram a emissão da licença de habitação.

Fora do âmbito da isenção estão também,

como se depreende do que já atrás ficou dito, as “obras de beneficiação pura”, que visam conferir ao imóvel melhores condições e até funcionalidade habitacional, mas sem que se possam considerar obras de recuperação. Lembremo-nos que a *mens legislatoris* foi a de incentivar a recuperação de prédios degradados e não promover a beneficiação de prédios recentes, desiderato que, bem vistas as coisas, até nem lhe ficaria mal. Não fosse a perda de receita que tal provocaria ao erário público, crê-se que o legislador teria ido nesse sentido.

Já se viu que, para obter o benefício fiscal é necessário que o prédio urbano em apreço seja objecto de uma “obra de reabilitação urbanística”. Posto isto, cabe agora perguntar, afinal, que benefícios fiscais foram criados pela Reforma?

Nos termos do n.º 1 do art.º 40º-A do EBF ficam isentos de imposto municipal sobre imóveis (o novo IMI que substitui a extinta CA) pelo período de dois anos, os prédios urbanos objecto de reabilitação urbanística. A isenção abrange o ano da emissão da respectiva licença camarária. Isto é, o prédio está isento de imposto municipal sobre imóveis (IMI) no ano em que a licença camarária relativa à obra seja

emitida pela câmara municipal competente e no ano seguinte.

Mais apetecível que a isenção do IMI é a isenção do pagamento do imposto sobre a transmissão onerosa de imóveis (IMT) que substituiu o SISA a 1 de Janeiro deste ano. Assim, de harmonia com o preceituado no n.º 2 do aditado art.º 40º-A do EBF, ficam isentas de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis, as aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística, desde que a obra de reabilitação seja iniciada no prazo de dois anos a contar da data da aquisição que será, naturalmente, a data escriturada.

Mais uma vez a intenção é boa, mas a redacção é infeliz. Melhor seria que se previesse que o adquirente viesse a ter direito à isenção caso, no prazo de 180 dias (ou outro razoável) a contar da emissão da licença camarária, iniciasse a obra de recuperação urbanística.

Com a actual formulação legal, pode dar-se o caso de, dois anos volvidos sobre a aquisição, a câmara municipal em causa não ter, ainda, emitido a licença que permita iniciar a obra. Dois anos são um período que será insuficiente na maior parte dos casos.

Na verdade, se pensarmos que o adquirente pode levar 6 meses a elaborar e apresentar o projecto de recuperação, a câmara municipal terá de o deferir, assim como às especialidades, no prazo de 18 meses, o que não ocorrerá muitas vezes. No entanto, o adquirente já terá de ter contratado o empreiteiro para de imediato "colocar a primeira pedra" mesmo sem as especialidades aprovadas...


Na reforma da tributação do património, pretendeu-se fechar a porta às procurações irrevogáveis, mas é o próprio legislador a abrir-lhes a janela, levando os adquirentes a escriturarem a compra e venda mais tarde, para conseguirem obter o benefício fiscal.

Seja como for, mal ou bem, as isenções estão previstas, pelo que deverão ser criados os mecanismos administrativos necessários para que a lei seja cumprida. So-

bretudo, por forma a que seja alcançado o seu principal objectivo: o de promover as aquisições de imóveis degradados com vista à sua Reabilitação Urbanística.

Do que aqui ficou dito, já resulta que se tratam de isenções a reconhecer à *posteriori*, depois de concluída a obra de reabilitação e da mesma ser reconhecida como tal pela câmara municipal da área do imóvel em causa.

Tal significa que a liquidação e cobrança do imposto tem sempre lugar (sendo posteriormente feita a anulação da liquidação e o dinheiro devolvido ao adquirente-con-

tribuente) quando, uma vez concluída a obra, a câmara comunicar no prazo de 30 dias a sua certificação (reconhecendo a natureza reabilitadora da obra promovida) à Repartição de Finanças da área do imóvel que, no prazo de 15 dias, deverá proceder à anulação da liquidação. 

A. JAIME MARTINS,
Advogado, Docente universitário

PUB



SOCIEDADE DE CONSTRUÇÕES
JOSÉ MOREIRA



Mãos à Obra



PME
excelência
2001
2000
1998

Sociedade de Construções José Moreira, Lda.
Av. Manuel Alpedrinha, Nº15 Reboleiro Sul, 2720-352 AMADORA
Telef: 21 496 12 70 - 21 499 86 50, Fax: 21 495 97 80 E-mail: scjm@scjm.pt
Cont. Nº 501337300 Soc. por quotas, Capital Social 750.000 Euros.
Inscrita na Cons. do Reg. Com. da Amadora sob o Nº4482