



Município de Leiria Câmara Municipal

DELIBERAÇÃO DA REUNIÃO DA CÂMARA MUNICIPAL DE 2022/06/14

Unidade Orgânica responsável pela deliberação | DIVISAO DE CONTENCIOSO E APOIO JURIDICO

Epígrafe | Projeto de Regulamento de Benefícios Fiscais para a Reabilitação Urbana do Município de Leiria

Deliberação | Presente, pelo Senhor Presidente da Câmara Municipal Dr. Gonçalo Lopes, o projeto de Regulamento de Benefícios Fiscais para a Reabilitação Urbana do Município de Leiria, cujo teor a seguir se transcreve:

“MUNICÍPIO DE LEIRIA

Projeto de Regulamento de Benefícios Fiscais para a Reabilitação Urbana do Município de Leiria

Nota justificativa

A reabilitação urbana é um dos instrumentos fundamentais no sentido da requalificação do edificado e do espaço público, com destaque para o edificado localizado em áreas de reabilitação urbana e aquele que, localizado fora desta delimitação, apresenta necessidades de investimento face à sua idade.

A atuação do Município de Leiria tem abrangido medidas de incentivo desta realidade com o objetivo de modernização do tecido urbano da cidade de Leiria, não esquecendo o impacto social e económico a nível local que este investimento acarreta, bem como o fator potenciador de inclusão social e participação cívica, atuando como um fator de elevada atratividade, em particular, do Centro Histórico de Leiria.

Assim, em matéria de benefícios fiscais, a reabilitação urbana goza de uma pluralidade de regimes, que integra a possibilidade de minorações da taxa de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), a dedução à coleta em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS), bem como a redução da taxa de Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA) em determinadas empreitadas.

Neste conspecto, o Estatuto dos Benefícios Fiscais, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na sua redação atual, no seu artigo 45.º, estabelece a concessão de benefícios fiscais a prédios urbanos ou frações autónomas de prédios urbanos em propriedade horizontal, que se encontrem concluídos há mais de 30 anos ou que se localizem em área de reabilitação urbana, em especial, isenção temporária do imposto municipal sobre imóveis (IMI) e isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), desde que verificadas as condições ali previstas.

No que concerne à isenção do IMI, de acordo com o disposto na alínea a) do n.º 2 do *supra* referido preceito legal, a sua duração é de três anos a contar do ano da conclusão das obras de reabilitação, inclusive, podendo ser renovada, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente.

Por seu turno, a renovação do direito à isenção do IMI está dependente da aprovação de regulamento pela assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, que integre os critérios e condições para o respetivo reconhecimento, a ser efetuado por este último órgão autárquico.

Com efeito, no âmbito dos poderes tributários conferidos aos municípios previstos na Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, na sua redação atual, em concreto, do disposto no n.º 2 do artigo 16.º, resulta a possibilidade de estes concederem isenções e benefícios fiscais, desde que a assembleia municipal, mediante proposta da câmara municipal, aprove o regulamento que integre os critérios e condições para o reconhecimento de isenções totais ou parciais, objetivas ou subjetivas, relativamente aos impostos e outros tributos próprios.

Nestes termos, e em obediência aos princípios gerais da atividade administrativa, em especial, o da legalidade, igualdade, transparência, prossecução do interesse público e imparcialidade, o Município de Leiria procede à regulamentação desta matéria, com especial enfoque na renovação do direito à isenção do IMI, fixando as condições, os pressupostos e o procedimento subjacente ao reconhecimento desse benefício fiscal.

No que respeita à ponderação dos custos e benefícios associados ao presente regulamento, importa referir que os custos se encontram diretamente relacionados com as receitas que o Município de Leiria deixará de

(2)

arrecadar com a renovação do direito à isenção do IMI, as quais, nesta data, não são possíveis de antecipar ou quantificar face à constante dinâmica do mercado e ao número e valor patrimonial dos edifícios abrangidos.

Nesta sequência, a Câmara Municipal deliberou, na sua reunião de 19 de janeiro de 2021, dar início ao procedimento de elaboração do Regulamento de Benefícios Fiscais para a Reabilitação Urbana do Município de Leiria e, em cumprimento do estatuído no n.º 1 do artigo 98.º do Código do Procedimento Administrativo, foi publicitado o início do procedimento na Internet, no sítio institucional do Município de Leiria, através do Edital n.º 20/2021, de 20 de janeiro, com vista à constituição de interessados e apresentação de contributos.

Decorrido o período concedido para o efeito, não se constituíram interessados ou foram apresentados quaisquer contributos para a elaboração do presente regulamento.

Assim, ao abrigo do disposto no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa e no exercício das competências que lhe são conferidas pelo disposto na alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, conjugado com o n.º 2 do artigo 16.º da Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, na sua redação atual, a Câmara Municipal elaborou o projeto de Regulamento de Benefícios Fiscais para a Reabilitação Urbana do Município de Leiria, tendo-o tornado presente, para efeitos de deliberação, na sua reunião ordinária de ___ de ___ de 2022, e submetido a decisão da Assembleia Municipal que, na sua sessão _____ de ___ de ___ de 2022, o aprovou, de acordo com a alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º, ambos do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, conjugado com o n.º 2 do artigo 16.º da Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, na sua redação atual.

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Lei habilitante

No uso do poder regulamentar conferido às autarquias locais pelo artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, e ao abrigo do disposto na alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º, conjugada com a alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º, ambos do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, do n.º 6 conjugado com a alínea a) do n.º 2, ambos do artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na sua redação atual, e do n.º 2 do artigo 16.º da Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, na sua redação atual, é estabelecido o Regulamento de Benefícios Fiscais para a Reabilitação Urbana do Município de Leiria.

Artigo 2.º

Objeto

O presente regulamento determina as condições, os pressupostos e o procedimento para a renovação do direito à isenção do imposto municipal sobre imóveis (IMI) pelo prazo de cinco anos.

Âmbito de aplicação

1 — O presente regulamento consagra um incentivo à reabilitação urbana, através da renovação do direito à isenção do IMI, a ser concedido a edifícios ou frações cuja construção tenha sido concluída há mais de 30 anos ou localizados em área de reabilitação urbana (ARU) do concelho de Leiria.

2 — As áreas de reabilitação urbana criadas pelo Município de Leiria encontram-se divulgadas na página eletrónica do Município.

Artigo 3.º

Condições gerais de acesso

O benefício fiscal previsto no presente regulamento só pode ser concedido se os interessados tiverem a sua situação tributária regularizada relativamente a quaisquer impostos ou outras prestações tributárias e respetivos juros, e, ainda, a contribuições para a segurança social e aos tributos próprios do Município de Leiria.

Artigo 4.º

Pressupostos para a renovação

1 — Os prédios urbanos ou as frações autónomas cuja construção tenha sido concluída há mais de 30 anos ou localizados em ARU podem beneficiar da renovação do direito à isenção do IMI, por mais cinco anos, desde que cumpram, cumulativamente, os seguintes pressupostos:

a) Atribuição da isenção do IMI, pelo período de três anos, em conformidade com o disposto no n.º 1 e na alínea a) do n.º 2 do artigo 45.º do EBF;

- b) Estejam afetos a arrendamento para habitação permanente ou habitação própria e permanente;
 - c) O respetivo estado de conservação mantenha o nível atribuído aquando da isenção inicial, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, a verificar mediante vistoria;
 - d) Os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis ao edifício ou à fração, nos termos da legislação aplicável.
- 2 — Para efeitos do disposto na alínea b) no número anterior, considera-se:
- a) Prédio urbano ou fração autónoma afetos a arrendamento para habitação permanente quando sobre eles incida um contrato de arrendamento para habitação permanente;
 - b) Prédio urbano ou fração autónoma afetos a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar quando neles estiver fixado o respetivo domicílio fiscal.

Artigo 5.º

Transmissão *inter vivos*

O direito à isenção do IMI, seja primitivo ou renovado, é objetivo e real, sendo transmissível *inter vivos*, nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 15.º do EBF.

CAPÍTULO II

Procedimento

Artigo 6.º

Apresentação dos pedidos

- 1 — O pedido de renovação do direito à isenção do IMI depende da iniciativa dos interessados, mediante a apresentação de requerimento em formulário próprio, disponível na Internet, no sítio institucional do Município de Leiria, até 31 de outubro do terceiro ano da isenção inicial do IMI.
- 2 — O requerimento referido no número anterior deve ser acompanhado dos seguintes elementos instrutórios:
- a) Certidão comprovativa da situação tributária e contributiva regularizada do sujeito passivo;
 - b) Certidão do registo predial válida ou código de acesso à respetiva certidão permanente;
 - c) Cópia do contrato de arrendamento para habitação permanente ou de documento comprovativo do domicílio fiscal no respetivo imóvel, consoante o caso, para confirmação do disposto na alínea b) do artigo 5.º do presente regulamento;
 - d) Requerimento para realização de vistoria, para confirmação do disposto na alínea c) do artigo 5.º do presente regulamento;
 - e) Certificado energético atualizado, para confirmação do disposto na alínea d) do artigo 5.º do presente regulamento, sempre que o anteriormente entregue não esteja válido ou tenham sido instalados, substituídos ou atualizados componentes de um sistema técnico, objeto de avaliação da eficiência energética, nos termos da legislação aplicável.
- 3 — Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, o proprietário do prédio arrendado deve apresentar, até 31 de outubro de cada ano de vigência da isenção, comprovativo idóneo de que o contrato de arrendamento se mantém em vigor.
- 4 — O pedido de renovação do direito à isenção do IMI e os documentos instrutórios podem ser apresentados por uma das seguintes formas:
- a) Entrega no Balcão Único de Atendimento da Câmara Municipal, valendo como data da apresentação a da respetiva entrega;
 - b) Remessa por correio registado, valendo como data da apresentação a da efetivação do respetivo registo postal;
 - c) Envio através de correio eletrónico, para o endereço geral oficial da Câmara Municipal, valendo como data da apresentação a da respetiva expedição.

Artigo 7.º

Gestor do procedimento

O Presidente da Câmara Municipal, com faculdade de delegação nos Vereadores, designa gestor do procedimento relativamente a cada processo, a quem compete:

- a) Acompanhar a instrução e o cumprimento dos prazos procedimentais;
- b) Assegurar o desenvolvimento da tramitação processual;

- c) Organizar e atualizar o processo administrativo, fazendo dele constar os documentos, devidamente ordenados, que traduzam os atos e formalidades que integram o respetivo procedimento;
- d) Prestar informações e esclarecimentos aos interessados.

Artigo 8.º

Instrução

- 1 — Compete ao Presidente da Câmara Municipal, por sua iniciativa ou por indicação do gestor do procedimento, decidir as questões de ordem formal e processual que possam obstar ao conhecimento do pedido.
- 2 — No prazo de 15 dias úteis a contar da apresentação do requerimento, o Presidente da Câmara Municipal profere:
 - a) Despacho de aperfeiçoamento do pedido, sempre que as omissões ou deficiências verificadas no requerimento possam ser supridas ou sanadas;
 - b) Despacho de rejeição liminar, oficiosamente ou por indicação do gestor do procedimento, quando da análise dos elementos instrutórios resultar que o pedido é manifestamente contrário às normas constantes do presente regulamento.
- 3 — No caso previsto na alínea a) do número anterior, o interessado é notificado para, no prazo de 10 dias úteis, corrigir ou completar o pedido, sob pena de rejeição liminar.
- 4 — As competências do Presidente da Câmara Municipal previstas no presente artigo podem ser objeto de delegação nos Vereadores.

Artigo 9.º

Direito de audição

Antes do indeferimento do pedido de renovação do direito à isenção, o interessado é chamado a pronunciar-se sobre o projeto de decisão, contendo a respetiva fundamentação, nos termos do disposto na Lei Geral Tributária, aprovada pelo Decreto-Lei n.º 398/98, de 17 de dezembro, na sua redação atual.

Artigo 10.º

Decisão

- 1 — O reconhecimento da renovação do direito à isenção do IMI é da competência da Câmara Municipal, no estrito cumprimento dos pressupostos fixados no presente regulamento.
- 2 — A deliberação da Câmara Municipal sobre a renovação do direito à isenção do IMI deve ser devidamente fundamentada, de facto e de direito.

Artigo 11.º

Monitorização e fiscalização

- 1 — O Município de Leiria monitoriza e acompanha as condições de atribuição da renovação da isenção concedida, podendo, a qualquer momento, solicitar informações ao beneficiário.
- 2 — Para efeitos do número anterior, o beneficiário compromete-se a colaborar e a fornecer toda a informação solicitada pelo Município de Leiria.

Artigo 12.º

Incumprimento superveniente de pressupostos

- 1 — Quando circunstâncias supervenientes motivem o incumprimento dos pressupostos previstos no artigo 5.º do presente regulamento, os interessados devem dar conhecimento de tais factos à Câmara Municipal, no prazo de 30 dias úteis, contados da sua ocorrência, através de requerimento dirigido ao seu Presidente.
- 2 — O incumprimento dos pressupostos previstos no artigo 5.º do presente regulamento, por motivo imputável aos interessados, determina a caducidade da renovação do direito à isenção de IMI e a exigibilidade de todos os montantes deste imposto que seriam devidos à data do incumprimento.
- 3 — A declaração de caducidade do direito à isenção do IMI prevista no número anterior, é da competência da Câmara Municipal, sob proposta do seu Presidente.
- 4 — Declarada a caducidade nos termos do número anterior, cabe à Autoridade Tributária e Aduaneira promover os consequentes atos de liquidação, após comunicação do facto pela Câmara Municipal nos termos do disposto no n.º 2 do artigo seguinte.

CAPÍTULO III

Disposições finais

Artigo 13.º

Comunicação à Autoridade Tributária e Aduaneira

1 — A Câmara Municipal comunica à Autoridade Tributária e Aduaneira, até 31 de dezembro de cada ano, ou em outra data a indicar por esta, por transmissão eletrónica de dados, os benefícios fiscais reconhecidos por titular, com a indicação do seu âmbito, período de vigência e dos artigos matriciais dos prédios abrangidos.

2 — Declarada a caducidade do direito à isenção do IMI, a Câmara Municipal dá conhecimento desse facto à Autoridade Tributária e Aduaneira, no prazo de 10 dias úteis, por transmissão eletrónica de dados ou por comunicação escrita dirigida ao serviço periférico local que corresponda à localização do imóvel.

Artigo 14.º

Legislação subsidiária

Em tudo o que não estiver expressamente previsto no presente regulamento, são aplicáveis, com as necessárias adaptações, as disposições legais que regulam esta matéria, nomeadamente, o Estatuto dos Benefícios Fiscais, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na sua redação atual, o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, na sua redação atual, a Lei Geral Tributária, aprovada pelo Decreto-Lei n.º 398/98, de 17 de dezembro, na sua redação atual, e o Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, na sua redação atual.

Artigo 15.º

Dúvidas e omissões

Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação do presente regulamento que não possam ser solucionadas pelo recurso aos critérios legais de interpretação e integração de lacunas são resolvidos por decisão da Câmara Municipal, com observância da legislação em vigor.

Artigo 16.º

Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no Diário da República.”.

A Câmara Municipal, depois de analisar o assunto, **deliberou por unanimidade.**

- a)** Aprovar e submeter o projeto de Regulamento de Benefícios Fiscais para a Reabilitação Urbana do Município de Leiria à aprovação da Assembleia Municipal, nos termos do disposto na alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º e na alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º, ambos do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, conjugados com o preceituado no n.º 2 do artigo 16.º da Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, na sua redação atual;
- b)** Que a nota justificativa do projeto de Regulamento de Benefícios Fiscais para a Reabilitação Urbana do Município de Leiria seja, com a mesma redação, adotada como preâmbulo do regulamento;
- c)** Solicitar à Assembleia Municipal que a sua deliberação de aprovação do Regulamento de Benefícios Fiscais para a Reabilitação Urbana do Município de Leiria seja aprovada em minuta para produzir efeitos imediatos, nos termos e com os fundamentos previstos nos n.ºs 3 e 4 do artigo 57.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual;
- d)** Que à deliberação tomada pela Assembleia Municipal seja dada publicidade, nos termos do disposto no artigo 56.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, no Diário da República e na Internet, no sítio institucional do Município de Leiria.

A presente deliberação foi aprovada em minuta.