

MUNICÍPIO DE FIGUEIRA DE CASTELO RODRIGO

Edital n.º 744/2026

Sumário: Consulta pública do projeto de Regulamento de Definição de Medidas de Desagravamento Fiscal para o Fomento de Oferta de Habitação do Município de Figueira de Castelo Rodrigo.

Carlos Manuel Martins Condesso, Presidente da Câmara Municipal de Figueira de Castelo Rodrigo torna público, que a Câmara Municipal de Figueira de Castelo Rodrigo, na sua reunião ordinária de 5 de junho de 2026, deliberou aprovar o Projeto de Regulamento de Definição de Medidas de Desagravamento Fiscal para o Fomento de Oferta de Habitação do Município de Figueira de Castelo Rodrigo e submeter o mesmo a consulta pública, pelo prazo de 30 dias, contados a partir do dia seguinte ao da publicação do presente Edital na 2.ª série do *Diário da República*, nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado e publicado em anexo ao Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro.

O texto do Projeto de alteração ao Regulamento encontra-se disponível para consulta na página da internet do Município de Figueira de Castelo Rodrigo em <https://cm-fcr.pt> ou nos Serviços Administrativos do Município de Figueira de Castelo Rodrigo, sito o Largo Dr. Vilhena n.º 1, 6440-100 Figueira de Castelo Rodrigo, durante o horário de expediente.

Dentro do prazo referido, os interessados poderão apresentar as suas sugestões, por escrito, enviando-as para o endereço de correio eletrónico cm-fcr@cm-fcr.pt ou por correio para a morada acima referida.

3 de junho de 2026. — O Presidente da Câmara Municipal, Carlos Manuel Martins Condesso.

320010344



Divisão Administrativa, Financeira e Sociocultural

**Projeto de Regulamento de Definição de
Medidas de Desagravamento Fiscal para
o Fomento de Oferta de Habitação do
Município de Figueira de Castelo Rodrigo**

Índice

Nota justificativa	3
Capítulo I – Disposições gerais	5
Artigo 1.º – Objeto	5
Artigo 2.º – Lei habilitante e legislação subsidiária	5
Artigo 3.º – Âmbito de aplicação	5
Artigo 4.º – Natureza dos benefícios fiscais	5
Artigo 5.º – Condições gerais de acesso	5
Artigo 6.º – Natureza dos benefícios e incumprimento superveniente de requisitos	6
Artigo 7.º – Declaração pelos interessados da cessação dos pressupostos dos benefícios	6
Artigo 8.º – Fiscalização	6
Capítulo II – Incentivos	7
Artigo 9.º – Aquisição de habitações de custos controlados	7
Artigo 10.º - Contratos de Investimento para Arrendamento	7
Capítulo III – Disposições finais	8
Artigo 11.º – Dispensa de Audição das Freguesias	8
Artigo 12.º – Dúvidas e omissões	8
Artigo 13.º – Outros benefícios	8
Artigo 14.º – Disposição revogatória	8
Artigo 15.º – Entrada em vigor	8



Nota justificativa

Considerando que pela publicação do Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, foi aprovado um conjunto de medidas de desagravamento fiscal para o fomento de oferta de habitação, das quais se salientam:

- Instituição de uma taxa de IVA de 6% para as empreitadas de construção e reabilitação de imóveis para habitação;
- Redução das taxas de IRS e IRC aplicáveis a rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento destinados exclusivamente ao arrendamento para habitação;
- Exclusão de tributação, em sede de IRS, das mais-valias imobiliárias quando haja reinvestimento em imóveis destinados ao arrendamento para habitação;
- Reduções e isenções de IMT a determinadas aquisições destinadas exclusivamente a habitação própria e permanente, e quando se trate de habitações de custos controlados
- Reduções e isenções de IMI e de IMT relativamente aos contratos de investimento para arrendamento habitacional (CIA).

As reduções e isenções de IMT referidas resultam do aditamento ao Estatuto dos Benefícios Fiscais do artigo 45.º-B, nos termos do qual se encontra estabelecido que "a aplicação dos benefícios previstos no n.º 1 depende de deliberação da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, nos termos dos n.ºs 2 e 3 do artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais, aprovado pela Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro" (RFALEI).

No que respeita aos contratos de investimento para arrendamento habitacional, os mesmos são regulamentados nos termos do Anexo I ao Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, estipulando o respetivo artigo 3.º que àqueles são aplicáveis reduções e isenções de IMI e de IMT, as quais também dependerão de deliberação da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, nos termos dos n.ºs 2 e 3 do artigo 16.º do RFALEI.

O artigo 15.º do RFALEI, estabelece que os municípios dispõem de poderes tributários relativamente a impostos e outros tributos a cuja receita tenham direito, nomeadamente a concessão de isenções e benefícios fiscais, remetendo para o número 2 do artigo 16.º que, por sua vez, dispõe que "a Assembleia Municipal, mediante proposta da Câmara Municipal, aprova regulamento contendo os critérios e condições para o reconhecimento de isenções totais ou parciais, objetivas ou subjetivas, relativamente aos impostos e outros tributos próprios".

Mais estabelece o número 3 do mencionado artigo 16.º, que aqueles benefícios fiscais "[...] devem ter em vista a tutela de interesses públicos relevantes, com particular impacto na economia local ou regional, e a sua formulação ser genérica e obedecer ao princípio da igualdade, não podendo ser concedidos por mais de cinco anos, sendo possível a sua renovação por uma vez com igual limite temporal".

Ainda, de acordo com o número 9 do supracitado artigo, os pressupostos do reconhecimento de isenções fiscais devem ser definidos no estrito cumprimento das normas estabelecidas no regulamento por deliberação da Assembleia Municipal, cabendo depois à Câmara Municipal o reconhecimento do direito às isenções.

Nestes termos, o reconhecimento dos presentes benefícios na área do Município de Figueira de Castelo Rodrigo depende não só de deliberação favorável da Câmara e da Assembleia Municipal, como também da aprovação e entrada em vigor de regulamento específico definidor dos critérios e condições para o reconhecimento.

O presente Regulamento comporta, assim, um importante instrumento de transparência legal e de garantia de equidade territorial no que respeita às opções fiscais do Município, constituindo um mecanismo para incentivar o fomento da oferta de habitação por via do desagravamento fiscal.

Em relação aos custos/benefícios associados ao presente regulamento, importa referir que os custos se encontram diretamente relacionados com as receitas que o Município de Figueira de



Castelo Rodrigo deixará de receber com os benefícios que venham a ser concedidos, os quais, nesta fase, são impossíveis de antecipar ou de quantificar, pelo que o custo fiscal associado será monitorizado com a aplicação e disponibilização de informação pela AT e considerado para efeitos da elaboração dos documentos previsionais do Município, mormente o orçamento anual.

O projeto de Regulamento foi ainda submetido, durante o período de 30 dias, a consulta pública para recolha de sugestões, discussão e análise das propostas, em conformidade com as disposições previstas no Código do Procedimento Administrativo.

Assim, ao abrigo do disposto no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa e das competências da Câmara e Assembleia Municipal previstas, respetivamente, na alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º e na alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado e publicado em anexo à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro (RJAL), na sua atual redação, conjugadas com o número 2 do artigo 16.º do RFALEI e nos termos dos artigos 97.º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo, aprovado e publicado em anexo ao Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, a Assembleia Municipal, em sessão de (...), aprova o presente Regulamento de Atribuição de Benefícios Fiscais à Atividade Económica do Município de Figueira de Castelo Rodrigo, conforme proposta da Câmara Municipal, aprovada em reunião de (...), com a seguinte redação:



Capítulo I – Disposições gerais

Artigo 1.º – Objeto

O presente Regulamento aprova as condições e define os critérios vinculativos, gerais e abstratos, para o acesso às medidas de desagravamento fiscal para o fomento de oferta de habitação no Município de Figueira de Castelo Rodrigo, reconhecendo isenções totais ou parciais, objetivas ou subjetivas, relativamente aos impostos próprios do Município, designadamente o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e o Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT).

Artigo 2.º – Lei habilitante e legislação subsidiária

1 – O presente Regulamento tem por normas habilitantes:

- a) O Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio (aprova medidas de desagravamento fiscal para o fomento de oferta de habitação);
- b) O artigo 45.º-B do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, aditado pelo artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio;
- c) O artigo 3.º do Regime dos Contratos de Investimento para Arrendamento (RCIA), aprovado e publicado em Anexo ao Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio;
- d) A alínea d) do artigo 15.º e número 2 do artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e Entidades Intermunicipais, estabelecido pela Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro (RFALEI).

2 – Como legislação subsidiária, são aplicáveis os seguintes diplomas, na sua redação atual:

- a) O Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho;
- b) O Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI) e o Código do Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (CIMT), aprovados e publicados pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro;
- c) A Lei Geral Tributária (LGT), aprovada pelo Decreto-Lei n.º 398/98, de 17 de dezembro;
- d) O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro;
- e) O Regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho.

Artigo 3.º – Âmbito de aplicação

Os benefícios previstos no presente Regulamento abrangem incentivos à oferta de habitação no Município de Figueira de Castelo Rodrigo.

Artigo 4.º – Natureza dos benefícios fiscais

Os benefícios fiscais a atribuir poderão assumir a forma de isenção ou redução do montante total do tributo, cuja receita seja direito do Município e cujo valor apurado seja devido nos termos gerais, definidos por Lei ou Regulamento.

Artigo 5.º – Condições gerais de acesso

1 – O direito aos benefícios previstos no presente Regulamento é reconhecido por parte da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT), nos mesmos termos previstos nas disposições conjugadas do presente Regulamento, do Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio e respetivos anexos, conforme procedimentos estabelecidos por aquela entidade.

2 – Os benefícios elencados no presente Regulamento dependem da verificação da situação tributária e contributiva regularizada dos beneficiários perante a AT e o Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social (Segurança Social), respetivamente, bem como da sua situação regularizada no que respeita a tributos próprios do Município de Figueira de Castelo Rodrigo.



Artigo 6.º – Natureza dos benefícios e incumprimento superveniente de requisitos

1 – Os benefícios fiscais consagrados neste Regulamento têm natureza condicionada e temporária, nos termos do número 2 do artigo 14.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

2 – A inobservância dos requisitos de que depende o reconhecimento do direito aos benefícios consagrados no presente Regulamento, posteriormente à respetiva concessão e por motivo imputável aos interessados, determina a sua caducidade e a exigibilidade de todos os montantes de imposto que seriam devidos caso aquele direito não tivesse sido reconhecido, ou o reconhecimento não tivesse sido renovado.

3 – Nos casos referidos no número anterior, caberá à AT promover os consequentes atos tributários de liquidação.

4 – Os números 2 e 3 aplicam-se aos casos de requisitos que tenham de ser cumpridos durante o prazo de vigência dos benefícios, bem como aos casos de requisitos que possam ser cumpridos após esse prazo.

5 – Ao direito de liquidação de impostos referido no número 3 aplica-se o disposto na alínea c) do número 2 do artigo 46.º da LGT.

Artigo 7.º – Declaração pelos interessados da cessação dos pressupostos dos benefícios

Nos casos em que se deixe de verificar algum dos requisitos com base nos quais foi reconhecido o direito a qualquer um dos benefícios previstos no presente Regulamento, os interessados devem declarar esse facto, no prazo de 30 dias, ao serviço periférico local da AT territorialmente competente para respetiva apreciação, bem como ao da residência fiscal do interessado, quando diferente do primeiro.

Artigo 8.º – Fiscalização

1 – Sem prejuízo do dever informação dos interessados das situações previstas no artigo 6.º, bem como dos poderes da AT, de controlo e fiscalização da aplicação de benefícios fiscais, consagrados no artigo 7.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, e da iniciativa própria daquela Autoridade nessa matéria, o Município de Figueira de Castelo Rodrigo tem o dever de a informar de todos os factos de que obtenha conhecimento, que determinem a caducidade dos benefícios concedidos, por incumprimento superveniente dos requisitos de aplicação dos mesmos.

2 – O dever de informação do Município de Figueira de Castelo Rodrigo, referido no número anterior, é cumprido mediante transmissão eletrónica de dados, através do Portal das Finanças, ou, quando tal não seja possível, por comunicação escrita dirigida ao serviço periférico local da AT territorialmente competente para respetiva apreciação.



Capítulo II – Incentivos

Artigo 9.º – Aquisição de habitações de custos controlados

1 - À primeira aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, e quando se trate de habitações de custos controlados, nos termos previstos em regime próprio, são aplicáveis os seguintes benefícios:

a) Isenção de IMT nas aquisições cujo valor que serviria de base à liquidação não exceda o valor máximo do 1.º escalão a que se refere a alínea b) do n.º 1 do artigo 17.º Código do IMT;

b) Aplicação das taxas referidas na alínea b) do n.º 1 do artigo 17.º do Código do IMT, nos termos dos n.ºs 2, 3, 5, 6 e 9 do mesmo artigo, às aquisições cujo valor exceda o valor máximo referido na alínea anterior.

2 - Ficam excluídos dos benefícios previstos no número anterior os sujeitos passivos que sejam titulares de direito de propriedade, ou de figura parcelar desse direito, sobre prédio urbano habitacional, à data da transmissão ou em qualquer momento nos três anos anteriores.

3 - A verificação dos pressupostos da isenção e redução do IMT e do respetivo apuramento, relativos às aquisições previstas no n.º 1, de imóveis que venham a constituir bem comum de um casal, são efetuados individualmente em relação a cada cônjuge em partes iguais, devendo cada um apresentar uma declaração prevista no n.º 1 do artigo 19.º do Código do IMT.

4 – Os benefícios previstos no presente artigo caducam caso se verifique alguma das situações previstas no n.º 8 do artigo 11.º do Código do IMT.

Artigo 10.º - Contratos de Investimento para Arrendamento

Aos Contratos de Investimento para Arrendamento (CIA), regulamentados nos termos do Anexo I ao Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, são aplicáveis os seguintes benefícios fiscais:

a) Isenção do imposto municipal sobre transmissões onerosas de imóveis (IMT) suportado na aquisição de:

i) Terrenos para construção e outros prédios urbanos para construção ou reabilitação de edifícios destinados a arrendamento habitacional ou arrendamento para subarrendamento habitacional;

ii) Prédios urbanos ou mistos ou frações autónomas para arrendamento habitacional ou arrendamento para subarrendamento habitacional no âmbito do CIA;

b) Isenção do imposto municipal sobre imóveis (IMI), relativamente aos imóveis referidos na alínea a), por um período de até oito anos, a contar do ano da aquisição, inclusive;

c) Redução de 50 % da taxa de IMI relativamente aos imóveis referidos na alínea a) no período remanescente de vigência do CIA, até ao limite previsto no n.º 3 do artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais, aprovado pela Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro.



Capítulo III – Disposições finais

Artigo 11.º – Dispensa de Audição das Freguesias

Tendo em consideração que os benefícios atribuídos pelo presente regulamento incidem exclusivamente sobre prédios urbanos, encontra-se dispensada a audição das freguesias prevista nos termos do disposto no número 2 do artigo 23.º do RFALEI.

Artigo 12.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/ou integração de lacunas, são resolvidos pela Câmara Municipal, mediante relatório circunstanciado da Comissão de Análise e com observância da legislação em vigor.

Artigo 13.º – Outros benefícios

1 – Os benefícios contemplados no presente Regulamento não obstam à aplicação de outros benefícios, mencionados em regulamento próprio, que se encontrem atualmente em vigor, ou que venham a ser considerados no futuro.

2 – Os benefícios atualmente em vigor estão sujeitos às alterações ou revogações que, entretanto, venham a ocorrer, considerando-se as remissões para os preceitos legais automaticamente feitas para os diplomas que os substituam.

Artigo 14.º – Disposição revogatória

Consideram-se revogadas todas as normas regulamentares e quaisquer atos que contrariem o disposto no presente Regulamento, sem prejuízo dos efeitos produzidos ou que devam ser salvaguardados.

Artigo 15.º – Entrada em vigor

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

