

**MUNICÍPIO DO FUNCHAL****Regulamento n.º 325/2025**

**Sumário:** Aprova o Regulamento Municipal de Atribuição de Benefícios Fiscais à Aquisição de Habitação e à Reabilitação Urbana por Jovens no Município do Funchal.

Maria Cristina Andrade Pedra Costa, Presidente da Câmara Municipal do Funchal, no uso da competência que lhe é conferida pela alínea t), do n.º 1 do artigo 35.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, que aprovou o Regime Jurídico das Autarquias Locais (RJAL), e dando cumprimento ao disposto no n.º 1 do artigo 56.º do RJAL, conjugado com o artigo 139.º do Anexo ao Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, que aprovou o Código do Procedimento Administrativo, torna público que, sob proposta da Câmara Municipal do Funchal, tomada em reunião ordinária de 13 de fevereiro de 2025, a Assembleia Municipal do Funchal, na sua sessão ordinária de 28 de fevereiro de 2025, deliberou por unanimidade, nos termos da alínea g), do n.º 1 do artigo 25.º do RJAL, conjugado com o n.º 2 do artigo 16.º da Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, aprovar o Regulamento Municipal de Atribuição de Benefícios Fiscais à Aquisição de Habitação e à Reabilitação Urbana por Jovens no Município do Funchal, cujo teor se publica em anexo.

6 de março de 2025. — A Presidente da Câmara Municipal do Funchal, Maria Cristina Andrade Pedra Costa.

**Regulamento Municipal de Atribuição de Benefícios Fiscais à Aquisição de Habitação e à Reabilitação Urbana por Jovens no Município do Funchal****Nota justificativa**

De acordo com o princípio constitucional da autonomia financeira das autarquias locais, plasmado no artigo 238.º da Constituição da República Portuguesa (CRP), e concretizado pelo Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais (RFALEI), aprovado pela Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, os municípios dispõem de poderes tributários relativamente a impostos e outros tributos a cuja receita tenham direito, incluindo a concessão de isenções e benefícios fiscais (alínea d) do artigo 15.º e n.º 2 do artigo 16.º, ambos do RFALEI).

No contexto autárquico da Região Autónoma da Madeira, o Município do Funchal foi precursor no reconhecimento do direito à isenção do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), para jovens na aquisição de habitação própria e permanente, dando assim, cumprimento efetivo à garantia constitucional de acesso à habitação por jovens, prevista na alínea c), do n.º 1 do artigo 70.º da Constituição da República Portuguesa (CRP).

A referida medida estratégica de revitalização e fixação de população jovem na Cidade do Funchal, foi aprovada pelo Regulamento Municipal de Atribuição de Benefícios Fiscais à Aquisição de Habitação e à Reabilitação Urbana por Jovens no Município do Funchal (Regulamento n.º 1171/2022, de 16 de dezembro, alterado pelo Regulamento n.º 1068/2023, de 9 de outubro), que entrou em vigor, a 1 de janeiro de 2023.

Entretanto, e no uso da autorização legislativa concedida pelo artigo 1.º da Lei n.º 30-A/2024, de 20 de junho, conjugado com a alínea b), do n.º 1 do artigo 198.º da CRP, o XXIV Governo Constitucional, aprovou o Decreto-Lei n.º 48-A/2024, de 25 de julho, que estabeleceu a isenção de IMT para a compra de habitação própria e permanente por jovens até 35 anos, procedendo à alteração do Anexo II do Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, que aprovou o Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (CIMT).

Tratando-se de uma medida legislativa aplicável a todo o território nacional, incluindo as Regiões Autónomas, em tudo idêntica às opções políticas promovidas pela Câmara Municipal do Funchal, em matéria de juventude e habitação, e considerando que o referido diploma legal aprovado não prejudica a aplicação de um regime mais favorável (n.º 5 do artigo 9.º do CIMT), o Município do Funchal tomou

a iniciativa de harmonizar as opções da Autarquia com a política nacional de acesso à habitação prosseguida pelo Governo.

O projeto de Regulamento foi submetido a consulta pública, pelo período de 30 dias úteis, na sequência da respetiva publicação no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 213, de 4 de novembro de 2024 (Aviso n.º 24420/2024/2), e no sítio institucional do Município do Funchal na internet (<https://www.funchal.pt/>), em cumprimento do disposto no n.º 1 e alínea c), do n.º 3 do artigo 100.º e artigo 101.º, ambos do Anexo ao Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, que aprovou o Código do Procedimento Administrativo.

O projeto de Regulamento foi ainda objeto de parecer obrigatório, não vinculativo, do Conselho Municipal de Juventude do Funchal, em cumprimento do disposto no n.º 2 do artigo 7.º do Regime Jurídico dos Conselhos Municipais de Juventude, aprovado pela Lei n.º 8/2009, de 18 de fevereiro.

## CAPÍTULO I

### Disposições gerais

#### Artigo 1.º

##### Normas Habilitantes

O presente Regulamento é elaborado e aprovado ao abrigo do disposto no n.º 7 do artigo 112.º e artigo 241.º, ambos da CRP, conjugado com as disposições dos artigos 97.º a 101.º e artigos 135.º a 142.º do Anexo ao Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, que aprovou o Código do Procedimento Administrativo (CPA), no uso das atribuições e competências previstas no n.º 4 do artigo 238.º da CRP; na alínea d) do artigo 15.º, e no n.º 2 e n.º 3 do artigo 16.º, ambos da Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, que aprovou o Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais (RFALEI); nas alíneas h), i) e m) do n.º 2 do artigo 23.º, alínea g) do n.º 1 e alínea k) do n.º 2 do artigo 25.º, e alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º, todos do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, que aprovou o Regime Jurídico das Autarquias Locais (RJAL); e na alínea a) do n.º 2 e n.º 6 do artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), aprovado em Anexo ao Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, todos na sua atual redação em vigor.

#### Artigo 2.º

##### Objeto

1 – O presente Regulamento estabelece os critérios para o reconhecimento de benefícios fiscais sob a forma de isenções totais, objetivas e subjetivas, relativas ao IMT e IMI que constituem receita própria do Município do Funchal, no âmbito da aquisição onerosa por pessoas singulares casadas ou em situação de união de facto, de prédios urbanos ou frações autónomas, para habitação própria e permanente ou que sejam objeto de reabilitação urbana para aquela finalidade, localizados na circunscrição territorial do Município do Funchal.

2 – Ficam excluídos do objeto do presente Regulamento, as aquisições de prédios rústicos e terrenos para construção, incluindo lotes.

#### Artigo 3.º

##### Âmbito de Aplicação

Os benefícios fiscais previstos neste Regulamento, apenas se aplicam às aquisições de prédio urbano ou fração autónoma, por pessoas singulares, que ocorram após a data de entrada em vigor, bem como, às operações urbanísticas de reabilitação urbana, cuja comunicação prévia ou pedido de licença seja apresentado após aquela data.

## CAPÍTULO II

### Benefícios Fiscais à Aquisição de Habitação – IMT e IMI

#### Artigo 4.º

##### Reconhecimento da Isenção de IMT

1 – Estão isentas de IMT as aquisições de prédio urbano ou fração autónoma, que reúnam os critérios enunciados nos artigos 6.º e 7.º do presente Regulamento.

2 – O pedido de reconhecimento do direito à isenção de IMT, é obrigatoriamente apresentado com a antecedência mínima de 15 dias úteis relativamente à data de aquisição do prédio urbano ou fração autónoma, sob pena do pedido ser considerado extemporâneo, para efeitos do disposto na alínea d), do n.º 1 do artigo 109.º do CPA.

#### Artigo 5.º

##### Reconhecimento da Isenção de IMI

Estão isentos de IMI, pelo período de 3 anos consecutivos a contar da data de aquisição, os proprietários de prédio urbano ou fração autónoma, que cumpram os critérios enunciados nos artigos 6.º e 7.º do presente Regulamento.

#### Artigo 6.º

##### Beneficiários

1 – Podem beneficiar da isenção de IMT e IMI, as pessoas singulares casadas ou em situação de união de facto, que à data de apresentação do requerimento, reúnam cumulativamente, os seguintes critérios:

- a) Tenham idade igual ou superior a 18 anos e a média aritmética simples de idades não ultrapasse os 38 anos (inclusive);
- b) Tenham domicílio fiscal na Região Autónoma da Madeira, nos últimos três anos imediatamente anteriores;
- c) Não sejam titulares de nenhum direito de propriedade, ou de figura parcelar desse direito, sobre prédio urbano ou fração autónoma, destinado a habitação, em qualquer momento nos últimos três anos anteriores à data da transmissão;
- d) Tenham a sua situação tributária e contributiva regularizada, perante a Autoridade Tributária e Assuntos Fiscais da Região Autónoma da Madeira (AT-RAM) e o Instituto de Segurança Social da Madeira, IP-RAM, sem prejuízo do disposto no artigo 13.º n.º 2 do EBF;
- e) Tenham a sua situação regularizada no que concerne a taxas e outras receitas devidas ao Município do Funchal; e
- f) Não sejam elegíveis como beneficiários de outra isenção legal de IMT e/ou IMI.

2 – As isenções de IMT e IMI, previstas neste capítulo, só podem ser reconhecidas uma vez ao mesmo interessado.

3 – A verificação dos critérios de reconhecimento das isenções de IMT e IMI, é aferida individualmente em relação a cada interessado, com exceção da observância em conjunto do critério relativo à média de idades previsto na alínea a), do n.º 1 do presente artigo.

## Artigo 7.º

### Aquisições

Estão isentas de IMT e IMI, as aquisições do direito de propriedade de prédio urbano ou fração autónoma, localizado na circunscrição territorial do Município do Funchal, que cumpram os seguintes critérios cumulativos:

a) Sejam tituladas por contrato de compra e venda, excluindo-se as aquisições no âmbito de processos de natureza executiva;

b) O prédio urbano ou fração autónoma, seja exclusivamente afeto à habitação própria e permanente, no prazo máximo de 6 meses a contar da data de aquisição; e

c) O valor tributável do contrato ou valor patrimonial tributário do imóvel, consoante o que for maior, não exceda o valor máximo do 1.º escalão a que se refere a alínea b) do n.º 1 do artigo 17.º do Anexo II do Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, que aprovou o Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (CIMT), acrescido da aplicação do coeficiente de majoração que vigora para as Regiões Autónomas, a que se refere o artigo único da Lei n.º 21/90, de 4 de agosto.

## CAPÍTULO III

### Benefícios Fiscais à Reabilitação Urbana

## Artigo 8.º

### Prorrogação da Isenção de IMI para Prédios Objeto de Reabilitação Urbana

1 – Para efeitos do disposto no n.º 1, alínea a) do n.º 2, n.º 4 e n.º 6 do artigo 45.º do EBF, é concedida a prorrogação da isenção de IMI, pelo prazo de 5 anos, aos proprietários de prédio urbano ou fração autónoma concluídos há mais de 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, que sejam objeto de intervenção de reabilitação urbana reconhecida pela Câmara Municipal do Funchal, nos termos definidos naqueles normativos legais, e preencham os critérios enunciados nos artigos 6.º e 7.º do presente Regulamento.

2 – O pedido de reconhecimento da prorrogação da isenção de IMI, deve ser apresentado conjuntamente com a respetiva comunicação prévia ou pedido de licenciamento da operação urbanística de reabilitação urbana, sob pena de ser considerado extemporâneo, para efeitos do disposto na alínea d), do n.º 1 do artigo 109.º do CPA.

3 – A prorrogação da isenção de IMI, prevista no n.º 1 do presente artigo, só pode ser reconhecida uma vez ao mesmo interessado.

## CAPÍTULO IV

### Procedimento

## Artigo 9.º

### Requerimento

1 – O reconhecimento dos benefícios fiscais consagrados no presente Regulamento, depende da iniciativa dos interessados, mediante a apresentação de requerimento escrito, devidamente instruído com os seguintes documentos:

a) Fotocópia do documento de identificação civil;

b) Certidão de casamento, quando aplicável;

c) Declaração emitida pela junta de freguesia competente ou última declaração do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (modelo 3), demonstrativa da situação de união de facto, quando aplicável;

- d) Declaração da situação tributária e contributiva;
- e) Caderneta predial do prédio urbano ou fração autónoma;
- f) Certidão predial ou predial negativa, emitida através do Portal das Finanças;
- g) Certidão do domicílio fiscal dos últimos três anos, emitida pela AT-RAM;
- h) Declaração sob compromisso de honra, constante do Anexo I que faz parte integrante do presente Regulamento.

2 – A Câmara Municipal do Funchal, pode solicitar informações ou elementos documentais complementares que sejam considerados necessários para a apreciação dos pedidos de reconhecimento de isenção apresentados, os quais, deverão ser entregues pelo interessado no prazo máximo de 10 dias úteis, a contar da data da notificação, sob pena, de extinção do procedimento.

#### Artigo 10.º

##### **Domicílio Fiscal**

Para efeitos de aplicação do presente Regulamento, considera-se existir afetação do prédio urbano ou fração autónoma à habitação própria e permanente, se o interessado aí fixar o seu domicílio fiscal, de acordo com o disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 19.º da LGT.

#### Artigo 11.º

##### **Direito de Audiência Prévia**

O interessado deve ser chamado a pronunciar-se nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 60.º da LGT, conjugado com o artigo 121.º e seguintes do CPA, em caso de proposta de indeferimento do pedido de reconhecimento da isenção de IMT ou IMI.

#### Artigo 12.º

##### **Reconhecimento dos Benefícios Fiscais**

O reconhecimento do direito às isenções de IMT e IMI, previstas no presente Regulamento, é da competência da Câmara Municipal do Funchal, nos termos do disposto no n.º 9 do artigo 16.º do RFLAEI e do n.º 6 do artigo 45.º do EBF.

#### Artigo 13.º

##### **Comunicação à AT-RAM**

1 – A Câmara Municipal do Funchal deve comunicar anualmente à AT-RAM, até 31 de dezembro, por transmissão eletrónica de dados, o reconhecimento dos benefícios fiscais concedidos nos termos do presente Regulamento.

2 – A comunicação referida no número anterior, deve conter a identificação dos beneficiários, o âmbito da isenção, o artigo matricial do prédio urbano ou fração autónoma abrangida e, no caso da isenção de IMI, o seu período de vigência.

3 – No caso específico da isenção de IMI, a comunicação à AT-RAM, depende da apresentação pelos beneficiários, do título comprovativo da aquisição do prédio urbano ou fração autónoma, designadamente, escritura pública ou documento particular autenticado.

4 – A comunicação à AT-RAM, do direito à isenção de IMI, que não seja efetuada até 31 de dezembro do ano de aquisição do prédio urbano ou fração autónoma, por motivo imputável aos beneficiários, não prejudica as liquidações ou cobranças efetuadas pela AT-RAM.

5 – Nos casos previstos no número anterior, o período de isenção de IMI inicia-se no ano de apresentação pelos beneficiários do título comprovativo da aquisição do prédio urbano ou fração autónoma, até que se esgote o prazo máximo pelo qual foi concedido este benefício fiscal, nos termos do artigo 6.º do presente Regulamento.

#### Artigo 14.º

##### **Natureza e Caducidade dos Benefícios Fiscais**

1 – As isenções de IMT e IMI previstas neste Regulamento, constituem benefícios fiscais de natureza condicionada, nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 14.º do EBF.

2 – A inobservância de qualquer critério ou condição de que depende o reconhecimento do direito às isenções de IMT e IMI, previstas no presente Regulamento, por motivo superveniente imputável aos beneficiários, determina a sua caducidade e a exigibilidade da totalidade do imposto que seria devido, caso aquele direito não tivesse sido reconhecido.

3 – No caso específico da alínea b) do n.º 1 do artigo 7.º do presente Regulamento, ocorre a caducidade do direito à isenção de IMT e IMI, sempre que os beneficiários deixem de afetar o prédio urbano ou fração autónoma à habitação própria e permanente, durante o prazo de seis anos a contar da data de aquisição, salvo no caso de venda.

4 – Nos casos previstos nos números anteriores, os beneficiários devem declarar ao Município do Funchal, a verificação de qualquer facto que determine a caducidade das isenções reconhecidas ao abrigo do presente Regulamento.

5 – A caducidade do direito às isenções de IMT ou IMI, é objeto de deliberação fundamentada pela Câmara Municipal do Funchal, após audiência prévia dos beneficiários.

6 – A referida deliberação é notificada aos beneficiários e comunicada ao Serviço de Finanças competente, por transmissão eletrónica de dados, para os devidos efeitos de liquidação e cobrança do imposto devido.

#### Artigo 15.º

##### **Fiscalização**

1 – Sem prejuízo do dever dos beneficiários previsto no artigo anterior, e dos poderes da AT-RAM, em matéria de controlo e fiscalização da aplicação de benefícios fiscais, enunciados no n.º 1 do artigo 7.º do EBF, o Município do Funchal pode fiscalizar o cumprimento superveniente dos critérios de reconhecimento das isenções de IMT e IMI concedidas ao abrigo do presente Regulamento.

2 – Para o efeito, os beneficiários devem prestar todas as informações ou facultar os documentos tidos por convenientes, que sejam solicitados pelo Município do Funchal, mormente fazendo prova do domicílio fiscal através da apresentação anual de certidão do domicílio fiscal.

#### CAPÍTULO V

##### **Disposições finais**

#### Artigo 16.º

##### **Direito Subsidiário**

São de aplicação subsidiária à matéria tratada neste Regulamento, consoante a natureza dos casos omissos, e em tudo o que não seja contraditório com as normas aqui previstas, a seguinte legislação:

- a) Lei Geral Tributária (LGT), aprovada em Anexo ao Decreto-Lei n.º 398/98, de 17 de dezembro;
- b) Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), aprovado em Anexo ao Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho;

c) Código do Imposto Municipal Sobre Imóveis (CIMI), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro (Anexo I);

d) Código do Imposto Municipal Sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (CIMT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro (Anexo II);

e) Código de Procedimento e de Processo Tributário (CPPT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 433/99, de 26 de outubro;

f) Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro;

g) Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais (RFALEI), aprovado pela Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro;

h) Código do Procedimento Administrativo (CPA), aprovado em Anexo ao Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro.

#### Artigo 17.º

##### **Dúvidas e Omissões**

As dúvidas de interpretação e aplicação do presente Regulamento, bem como, os casos omissos que não possam ser solucionados pelo direito subsidiário, são resolvidos por deliberação da Câmara Municipal do Funchal.

#### Artigo 18.º

##### **Regime Transitório**

O regime aplicável à prorrogação da isenção de IMI, previsto no artigo 7.º conjugado com o artigo 4.º do Regulamento n.º 1171/2022, de 16 de dezembro, alterado pelo Regulamento n.º 1068/2023, de 9 de outubro, vigora até 31 de dezembro de 2030, abrangendo as aquisições onerosas de prédios urbanos ou frações autónomas, concretizadas entre 1 de janeiro de 2023 e a data de entrada em vigor do presente Regulamento.

#### Artigo 19.º

##### **Norma Revogatória**

Sem prejuízo do regime transitório consagrado no artigo anterior, é revogado o Regulamento Municipal de Atribuição de Benefícios Fiscais à Aquisição de Habitação e à Reabilitação Urbana por Jovens no Município do Funchal, aprovado pelo Regulamento n.º 1171/2022, de 16 de dezembro, alterado pelo Regulamento n.º 1068/2023, de 9 de outubro.

#### Artigo 20.º

##### **Entrada em Vigor**

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

### **ANEXO I**

#### **Declaração sob Compromisso de Honra**

(a que alude a alínea h), do n.º 1 do artigo 9.º do Regulamento)

(Nome completo) \_\_\_\_\_, portador/a do Cartão de Cidadão n.º \_\_\_\_\_, residente em \_\_\_\_\_, declaro, sob compromisso de honra, para efeitos de reconhecimento do direito à isenção de IMT/IMI, concedido ao abrigo do Regulamento

n.º.../..., não ser titular de nenhum direito de propriedade, ou de figura parcelar desse direito, sobre prédio urbano ou fração autónoma, destinado a habitação, em qualquer momento nos últimos três anos anteriores à data da transmissão.

Declaro ainda ter conhecimento de que a prestação de falsas declarações pode constituir a prática do crime previsto e punido pelo disposto no artigo 348.º-A do Código Penal, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 48/95, de 15 de março.

Data

Local

Assinatura

318771081