

# Contribuição Extraordinária CEAL

## Novo Tributo

Em face dos novos desafios em sede da habitação e reabilitação urbana, está em vias de aprovação pela Assembleia da República a Proposta de Lei n.º 71/XV/1.ª, tendo em vista a adopção de medidas que garantam maior justiça e equidade em matérias relacionadas com a habitação.

Do conjunto de medidas, a Proposta de Lei prevê a criação de uma contribuição extraordinária sobre apartamentos e estabelecimentos de hospedagem integrados em fracção autónoma de edifício em alojamento local, sendo que, a receita obtida será consignada ao Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, I.P, por forma a promover programas relativos à habitação, arrendamento e reabilitação urbana.

A taxa aplicável será de 15 % e incidirá sobre imóveis habitacionais afetos a alojamento local, a 31 de dezembro de cada ano civil.

A Proposta de Lei considera “imóveis habitacionais” as “fracções autónomas e as partes ou divisões de prédios urbanos suscetíveis de utilização independente de natureza habitacional”.

Já no que concerne aos imóveis “afetos a alojamento local” deverá considerar-se todos aqueles que possuam licença de alojamento local válida.

JUL de 23

Legal  
Update.



## EXCLUSÃO E ISENÇÃO DA CONTRIBUIÇÃO

### A. EXCLUSÃO:

No que concerne à delimitação da incidência objetiva o legislador consignou, expressamente, a exclusão de tributação dos:

- imóveis localizados em qualquer território do interior;
- imóveis localizados em freguesias que, cumulativamente:
  1. sejam abrangidas por Carta Municipal de Habitação;
  2. integrem municípios nos quais não tenha sido declarada a situação de carência habitacional;
  3. Não tenham qualquer parte do seu território como zona de pressão urbanística.

### B. ISENÇÃO:

Também no que respeita à isenção, a vontade do legislador foi clara e objetiva, isentando do novo tributo os imóveis habitacionais não considerados como frações autónomas, nem partes ou divisões suscetíveis de utilização independente, bem como as unidades de alojamento local em habitação própria e permanente, quando a exploração não ultrapasse 120 dias por ano.



## ATUALIZAÇÃO DA INCIDÊNCIA OBJETIVA ANUAL

É de a responsabilidade dos municípios comunicar à Autoridade Tributária e Aduaneira, via da transmissão eletrónica dos dados, as freguesias que preenchem, cumulativamente, os critérios supra definidos, até 31 de janeiro do ano seguinte ao facto tributário.

## O MODO DE APURAMENTO DA BASE TRIBUTÁVEL

A contribuição extraordinária à taxa de 15 % será aplicada ao coeficiente económico do alojamento local e ao coeficiente de pressão urbanística à área bruta privativa dos imóveis habitacionais.

## CONCRETIZANDO

O coeficiente económico do alojamento local é calculado tendo por base os seguintes elementos:

- o rendimento médio anual por quarto disponível em alojamento local apurado pelo Instituto Nacional de Estatística, I. P., relativamente ao ano anterior ao facto tributário;
- e a área bruta mínima de um fogo habitacional de tipologia T1.

Já o coeficiente de pressão urbanística à área bruta privativa dos imóveis habitacionais é calculado através do quociente entre:

- a variação positiva da renda de referência por m<sup>2</sup>, na zona do estabelecimento de alojamento local, entre 2015 e o ano anterior à constituição do facto tributário;
- e a variação positiva da renda de referência por m<sup>2</sup>, apurada nos termos do ponto anterior, na zona em que tal variação seja mais elevada a nível nacional.

É, ainda, de referir que o coeficiente de pressão urbanística tem que respeitar os seguintes limites:

- não pode exceder 75 % do coeficiente mais baixo aplicável de entre as freguesias autonomizadas no concelho em que existam imóveis cuja zona seja determinada pela freguesia e imóveis cuja zona seja determinada pelo concelho;
- não pode exceder 75 % do coeficiente mais baixo aplicável de entre os concelhos autonomizados no distrito em que existam imóveis cuja zona seja determinada pelo concelho e imóveis cuja zona seja determinada pelo distrito.

Os coeficientes são publicados anualmente por portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças.

No que concerne aos coeficientes aplicáveis no ano de 2023, os mesmos serão publicados por portaria, no prazo de 60 dias a contar da publicação da Lei que regulamentará a nova contribuição extraordinária.

## O MODO DE LIQUIDAÇÃO E MOMENTO DE PAGAMENTO

Cabe ao sujeito passivo liquidar a contribuição, por via de declaração de modelo oficial, aprovada por portaria do Governo.

A declaração terá de ser remetida à Autoridade Tributária e Aduaneira, via transmissão de dados, até ao dia 20 do mês de junho do ano seguinte aquele que se constituiu o facto tributário.

Nas situações em que o sujeito passivo não liquide a contribuição, a Autoridade Tributária e Aduaneira efetuará a devida liquidação oficiosa contra o proprietário do imóvel, considerando os elementos que dispõe.

No que concerne ao pagamento, o mesmo terá que ser efetuado até ao dia 25 de junho do ano seguinte aquele em que se verificou o facto tributário. Sendo de ressaltar que, a falta de pagamento implicará, de imediato, a cobrança coerciva da dívida, bem como os devidos juros de mora.

## IMPACTOS NO ÂMBITO DO IRC

A contribuição extraordinária não é dedutível, em sede de IRC, ainda que contabilizada como gasto do período de tributação.

## O REGIME TRANSITÓRIO

Para efeitos de apuramento dos coeficientes relativos à contribuição a liquidar em 2024, relativa a 31 de dezembro de 2023, serão considerados os dados facultados pelo Instituto Nacional de Estatística, I.P, referentes ao ano de 2019.

O presente documento é de carácter informativo e todas as informações nele contidas são fornecidas de forma geral e abstrata. A consulta do documento não dispensa a análise da legislação em vigor e disponível nas fontes oficiais. Este documento não deve ser utilizado como base para a tomada de decisões, devendo ser solicitado aconselhamento jurídico para casos específicos. O conteúdo deste documento não pode ser reproduzido sem o consentimento expresso da Cerejeira Namora, Marinho Falcão. Para mais informações sobre este tema, contacte:

**Pedro Marinho Falcão (pmf@sociedadeadvogados.eu)**

