


Programa

+ Habitação

Outubro de 2023





Lei N.º 56/2023 “Mais Habitação”

A Lei n.º 56/2023, diploma que contém o pacote legislativo relativo ao programa Mais Habitação, foi publicada em Diário de República na última sexta-feira, dia 6 de Outubro de 2023, tendo a mesma entrado em vigor no sábado, dia 7 de Outubro de 2023. O referido conjunto de medidas visa garantir mais habitação, mediante a criação de um “apoio à promoção de habitação para arrendamento acessível”, de um “incentivo à transferência de apartamentos em alojamento local para o arrendamento habitacional”, de benefícios fiscais, assim como de muitas outras medidas que serão explanadas, mais detalhadamente, na presente nota informativa.

Principais Medidas Imobiliário

PROMOÇÃO DE HABITAÇÃO ACESSÍVEL

INCENTIVOS AO ARRENDAMENTO
HABITACIONAL

SEGURANÇA NO MERCADO
DE ARRENDAMENTO

AUTORIZAÇÕES DE RESIDÊNCIA PARA
ATIVIDADE DE INVESTIMENTO

Principais Medidas Fiscais

MEDIDAS RELATIVAS À TRIBUTAÇÃO
DO RENDIMENTO – IRS E IRC

MEDIDAS RELATIVAS À TRIBUTAÇÃO
DO PATRIMÓNIO – IMI E IMT

CONTRIBUIÇÃO EXTRAORDINÁRIA SOBRE
OS APARTAMENTOS EM AL (CEAL)

MEDIDAS RELATIVAS À TRIBUTAÇÃO
SOBRE O CONSUMO – IVA

SELECIONE A OPÇÃO DO MENU

CONTACTOS



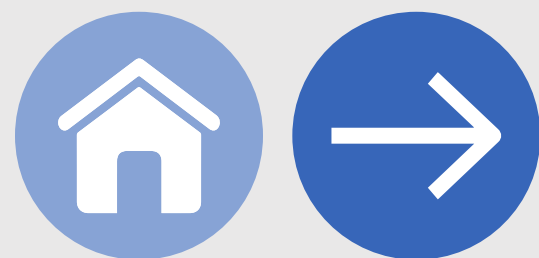
Principais Medidas Imobiliário





1

Promoção de Habitação Acessível





Habitação para arrendamento acessível

Com a entrada em vigor da Lei n.º 56/2023, o legislador procedeu à criação de um “apoio à promoção de habitação para arrendamento acessível”, fixando como beneficiários do mesmo as subseqüentes entidades:

- a) As cooperativas de habitação e construção que observem os requisitos previstos no artigo 4.º do Decreto -Lei n.º 145/97, de 11 de junho;
- b) As sociedades comerciais que se dediquem à construção civil, seja em consórcio ou em associação com outras sociedades comerciais cujo objeto social se traduza no arrendamento para habitação e a gestão de património, desde que cumpridas as condições previstas no artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 165/93;
- c) A IHM — Investimentos Habitacionais da Madeira, a EPERAM e a Direção Regional da Habitação dos Açores, isoladamente ou em parceria com alguma das entidades suprarreferidas;
- d) Os Municípios e as Juntas de Freguesia, isoladamente ou em parceria com alguma das entidades suprarreferidas;
- e) As misericórdias, as instituições particulares de solidariedade social e as pessoas coletivas de utilidade pública administrativa ou de reconhecido interesse público;

Como forma de promover a habitação com arrendamento acessível, o pacote de medidas **Mais Habitação** concedeu aos beneficiários supraelencados, a possibilidade dos mesmos acederem a duas modalidades de apoio distintos:

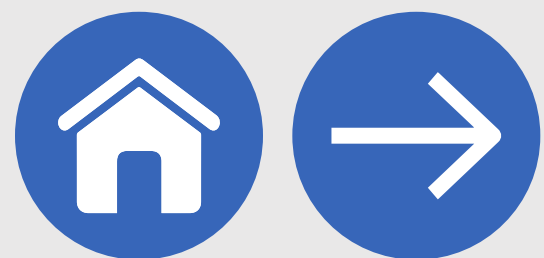
- a) a “linha de financiamento” consiste na disponibilização de uma linha de crédito no montante global de **250.000.000€ (duzentos e cinquenta milhões de Euros)**, com garantia mútua e bonificação da taxa de juro, destinada à realização de projetos na área da habitação acessível, designadamente, através da aquisição e reabilitação – ou construção – de imóveis e posterior arrendamento dos mesmos. É importante ressaltar que as habitações construídas com recurso à linha de financiamento, encontram-se sujeitas, nos termos do artigo 8.º, n.º 1 da Lei n.º 56/2023, “aos parâmetros e valores em vigor para a habitação de custos controlados, nomeadamente quanto ao custo de promoção por metro quadrado”.
- b) **A cedência de terrenos e edifícios públicos** traduz-se na cedência de um direito de superfície, por um período máximo de 90 anos (renovável por acordo entre as partes), relativamente a imóveis identificados pelo Governo como património imobiliário público para cedência. Ressalva-se, neste âmbito, que o direito de superfície é transmissível, desde que o dever de afetação dos fogos à promoção de habitação para arrendamento acessível – assim como todos os direitos e deveres que lhe são inerentes – sejam salvaguardados.

Os fogos ficam afetos ao arrendamento acessível pelo período mínimo de 90 anos, quando haja cedência de direito de superfície e 25 anos nos restantes casos. Depois de decorridos os referidos prazos, em caso de venda, os Municípios e o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana são titulares de um direito de preferência na aquisição dos referidos fogos. Existe ainda uma avaliação externa aos apoios da linhas de financiamento cedência de terrenos e edifícios públicos, depois de 18 meses de execução dos mesmos, realizada pelo Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana.



2

Incentivos ao Arrendamento Habitacional





Aquisição de bens imóveis por entidades públicas

Com a entrada em vigor da Lei n.º 56/2023, permite-se que as Entidades Públicas adquiram o direito de propriedade – ou outros direitos reais – sobre bens imóveis com vista ao arrendamento acessível dos mesmos, desde que, em qualquer dos casos, o valor de aquisições dos bens imóveis esteja em consonância com o que resulta do procedimento de avaliação. Salienta-se ainda, que com a entrada em vigor da referida lei, é ainda permitida a aquisição, por parte de entidades públicas, no todo em parte, de empreendimentos habitacionais de custos controlados, incluindo-se, neste âmbito, as partes acessórias das habitações, construídos ou a construir.

Conceito Fiscal de Prédio Devoluto

No âmbito da definição do conceito de “prédio devoluto”, anteriormente, o prédio adquirido para revenda (na hipótese de se verificar a isenção do IMT) não seria considerado devoluto durante o período de três anos, desde a data da sua aquisição. Com esta alteração, esse período foi encurtado para o período de um ano, pelo que, após um ano da sua aquisição, o prédio adquirido para revenda será considerado devoluto, caso cumpra os demais requisitos legais para o efeito.

Para a aferição do estado de um imóvel como devoluto, a lei obriga à cooperação de várias entidades, tais como as empresas de telecomunicações, distribuidoras de gás, electricidade e água. Anteriormente, a informação relativa à inexistência de contratos de fornecimentos ou de consumo teria de ser solicitada pelos municípios, sendo que, com esta alteração legislativa, as referidas entidades terão de enviar, obrigatoriamente, até ao dia 1 de Outubro de cada ano, uma lista atualizada, em que deverão constar, adicionalmente, as informações relativas a “consumos baixos”, e a identificação matricial dos respectivos prédios.

Alteração do Decreto-Lei n.º 307/2009

No que concerne ao Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, está prevista a **caducidade da delimitação de uma área de reabilitação urbana**, quando, no prazo de três anos, não for aprovada a correspondente **operação de reabilitação urbana** a implementar na respectiva área. Contudo, o artigo 16.º da Lei n.º 56/2003 veio estabelecer uma **excepção à referida caducidade**, determinando que a mesma não se aplicará relativamente aos proprietários e titulares de outros direitos sobre os imóveis, aos quais tenham sido concedidos **incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana**.

Alterações ao Regime do Alojamento Local

Lei n.º 56/2023, de 6 de Outubro, introduz uma série de **alterações ao Regime do Alojamento Local** que claramente se irão consubstanciar em evidentes dificuldades à afectação de imóveis à actividade de alojamento local.

Não passa, assim, despercebida a clara intenção de, através do enfraquecimento do sector do alojamento local, colocar no mercado de arrendamento imóveis que possam ser afectos ao arrendamento habitacional, incrementando o número de fogos disponíveis para o arrendamento urbano.

Vejamos as medidas mais relevantes em matéria de Alojamento Local:

Regras especiais para a instalação de estabelecimentos de alojamento local em prédios em regime de propriedade horizontal destinados a habitação e o poder de decisão dos condóminos:

- a) **Eventual autorização prévia do condomínio:** Os novos registos de alojamento local em prédios que se destinem, no título constitutivo, a habitação, vão passar a depender de uma **autorização prévia do condomínio** para uso diverso de exercício da actividade de alojamento local. Assim, a exploração de um alojamento local nesses prédios apenas será permitida se existir uma deliberação da assembleia de condóminos, com aprovação unânime, a autorizar essa exploração.





AL
(Alojamento Local)

b) Cancelamento do registo: Salvo nas hipóteses em que o título constitutivo da fracção expressamente preveja a sua utilização para fins de alojamento local, ou tenha havido deliberação expressa da **assembleia de condóminos a autorizar a referida utilização, a assembleia de condóminos por deliberação de pelo menos dois terços da permissão do edifício poderá opor-se ao exercício dessa actividade.** Nesta hipótese, o cancelamento do registo opera mediante comunicação da deliberação ao presidente da câmara municipal territorialmente competente.

c) Número de contacto telefónico permanente de emergência: Por deliberação aprovada por maioria dos votos representativos do capital investido, **a assembleia de condóminos pode determinar que o alojamento local disponha de um número de contacto telefónico permanente de emergência,** que deve ser facultado aos condóminos.

Intransmissibilidade do número de registo de alojamento local: o número de registo do estabelecimento de AL, **independentemente da sua modalidade** passa a ser pessoal e intransmissível. Assim, este carácter pessoal e intransmissível deixa de se limitar às modalidades de “moradia” e “apartamento”.

Caducidade do título de abertura ao público: a caducidade do título de abertura ao público opera, em caso de transmissão de qualquer parte do capital social da pessoa colectiva titular do registo, independentemente da sua percentagem. Deste modo, a caducidade deixa de operar apenas em caso de transmissão de mais de 50% do capital social de pessoa colectiva.

É atribuída **competência de fiscalização** do cumprimento do Regime Jurídico da exploração de Estabelecimentos de alojamento local à **Junta de Freguesia territorialmente competente.**

Duração do registo de estabelecimento de alojamento local: o registo tem a duração de **cinco anos, renovável por iguais períodos.** Essa renovação depende de deliberação expressa da câmara municipal territorialmente competente.

Suspensão de novos registos de alojamento local: ficam suspensas as emissões de novos registos de alojamento local nas modalidades de “apartamento” e “estabelecimentos de hospedagem” integrados numa fracção autónoma de edifício em todo o território nacional, com excepção dos territórios do interior e regiões autónomas.

No entanto, os Municípios podem, nas respectivas Cartas Municipais de Habitação, definir o adequado equilíbrio de oferta de habitações e alojamento estudantil em função do qual a suspensão da atribuição de novos registos de alojamento local poderá ser mantida ou retirada. Continua a ser possível a emissão de licenças para a actividade de alojamento local em moradias.

Reapreciação de registos de alojamento local actualmente em vigor: estes registos **mantêm-se válidos, sendo reapreciados durante o ano de 2030,** podendo ser renovados por períodos de cinco anos. A decisão de renovação depende de deliberação expressa da câmara municipal territorialmente competente.

No entanto, em caso de **recurso a crédito habitação** para comprar uma casa para o exercício da actividade de alojamento local (celebrado até 16 de Fevereiro de 2023) e no caso de ainda não ter ocorrido a integral liquidação até 31 de Dezembro de 2029, o **registo será renovado em 2030 até à data em que acabar de pagar o respectivo empréstimo.**

Assim, a primeira reapreciação só terá lugar após a amortização integral inicialmente contratada. Sendo a reapreciação no sentido da manutenção do registo, o mesmo será renovado por um período de 5 anos.

Registos inactivos: estes registos **mantêm-se válidos**, sendo **reapreciados durante o ano de 2030**, podendo ser renovados por períodos de cinco anos.

Registos inactivos: No prazo de dois meses a contar da data de entrada em vigor da Lei, os titulares do registo de alojamento local são obrigados a efectuar **prova da manutenção da actividade de exploração**, sob pena de, não o fazendo, ocorrer o **cancelamento dos respectivos registos**, por decisão do presidente da câmara municipal territorialmente competente.

A presente medida não se aplica às unidades de alojamento local em habitação própria e permanente cuja exploração não ultrapasse os 120 dias por ano, não ocorrendo sujeição à caducidade do registo.

Dever de utilização dos imóveis

Institui-se um **dever de fiscalização periódica das condições de habitabilidade dos imóveis**, o qual competirá à respectiva Câmara Municipal. Além disso, a Câmara Municipal poderá também, por sua própria iniciativa ou perante o requerimento de qualquer interessado, **fiscalizar as condições de utilização do imóvel**, verificando eventuais situações irregulares de arrendamento ou subarrendamento habitacional. No caso de se verificarem irregularidades neste âmbito, a Câmara Municipal deverá intimar o proprietário a repor a legalidade dos arrendamentos em causa.





Arrendamento forçado

Relativamente ao arrendamento forçado, importa esclarecer, antes de mais, que este regime não se aplicará nas Regiões Autónomas, nem tampouco aos imóveis localizados nos territórios do interior, discriminados na Portaria n.º 208/2017, de 13 de Julho.

No restante território nacional, aplicar-se-á um “arredamento forçado” aos imóveis que estejam classificados como devolutos há mais de dois anos. Uma vez ultrapassado este período de dois anos, o município notificará o proprietário quanto ao dever de conservação, devendo ainda promover a execução das obras necessárias, quando se verifique um incumprimento do proprietário face a essa notificação. O município deverá ainda notificar o proprietário do dever de dar uso ao imóvel, podendo apresentar uma proposta de arrendamento, para que o próprio município arrende o imóvel ao proprietário.

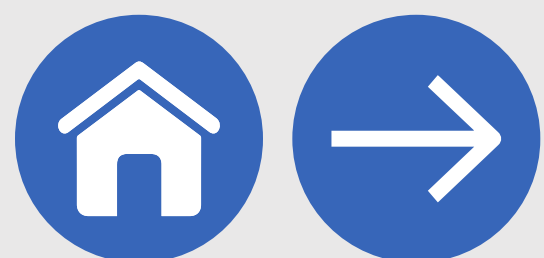
No caso de o proprietário recusar a proposta de arrendamento, ou de, no prazo de 90 dias, não se pronunciar quanto à mesma, mantendo-se a situação do imóvel como devoluto, o município poderá, nesse momento, proceder ao arrendamento forçado do imóvel, sendo que, nos termos da lei, tal deverá apenas ocorrer de forma excepcional e supletiva, quando seja necessário para a garantia da função social da habitação.

Por fim, no caso de o município não pretender proceder ao arrendamento do imóvel, e de o imóvel em causa não necessitar de obras de conservação, deverá essa informação ser remetida ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU).



3

Segurança no Mercado de Arrendamento





Renda dos novos contratos (artigo 34.º)

Até 31 de dezembro de 2029, a renda inicial dos novos contratos de arrendamento para fins habitacionais que incidam sobre imóveis relativamente aos quais tenham vigorado contratos de arrendamento, celebrados nos últimos cinco anos, não pode exceder o valor da última renda praticada sobre o mesmo imóvel, por referência ao contrato anterior, acrescido do coeficiente de 1,02.

No fundo, a renda inicial dos novos contratos não poderá exceder 2% relativamente à renda anterior, condicionando a negociação do valor das rendas. Esta limitação aplica-se aos novos contratos que excedam os limites gerais de preço de renda por tipologia previstos no Programa de Arrendamento Acessível (Decreto-lei n.º 68/2019 e Portaria n.º 176/2019).

No entanto, é admissível ocorrer aumentos de renda superiores a 2% quando o contrato de arrendamento imediatamente anterior não tenha sofrido as atualizações legalmente permitidas, ao valor da renda inicial podem ser aplicados os coeficientes anuais de atualização dos três anos anteriores. Nesta circunstância, o coeficiente de atualização a considerar para o ano de 2023 é de 1,0543, o que equivale a um aumento de 5,43%.

É também admissível dar-se um aumento de renda superior a 2% quando o imóvel tenha sofrido obras de remodelação ou restauros profundos, devidamente atestados pela Câmara Municipal, podendo acrescer à renda inicial do novo contrato de arrendamento o valor relativo às despesas suportadas pelo senhorio, até ao limite anual de 15%.

Alerta-se, porém, que os coeficientes de atualização previstos para estas exceções só podem, no entanto, ser aplicados uma vez em cada ano civil.





Contratos de arrendamento anteriores a 1990

A Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro de 2023 estabelece, agora, a intransponibilidade para Novo Regime do Arrendamento Urbano dos contratos de arrendamento habitacionais anteriores a 1990, que não tenham ainda transitado para o mesmo.

Compensatoriamente, procede-se à definição das medidas fiscais, a aplicar a partir de 2024, incluindo isenção de IRS e de IMI, bem como à definição dos montantes e dos limites da compensação a atribuir ao senhorio e da renda a definir para o arrendatário.

Balcão do Arrendatário e do Senhorio

É criado o Balcão do Arrendatário e do Senhorio (“BAS”) para assegurar, em exclusivo, a tramitação, em matéria de arrendamento, do procedimento especial de despejo e da injunção em matéria de arrendamento, com competência em todo o território nacional, substituindo e extinguindo o Balcão Nacional de Arrendamento (“BNA”) e o serviço de Injunção em Matéria de Arrendamento (“IMA”).

A partir de 01 de janeiro de 2024, reconhece-se a possibilidade de, em determinadas condições (n.º 1 do artigo 15.º -LA), o Estado poder pagar ao senhorio as rendas de contratos de arrendamento para fins habitacionais vencidas após o termo do prazo de oposição ao procedimento, com o limite máximo total de nove vezes a Remuneração Mínima Mensal. O Estado ficará, com o pagamento, automaticamente sub-rogado nos direitos do requerente, os quais poderão ser exercidos através de execução fiscal.

Por último, sublinha-se ainda que relativamente às matérias do BAS e da IMA, estas apenas produzirão efeitos 120 dias após a entrada em vigor da Lei n.º 56/2023.



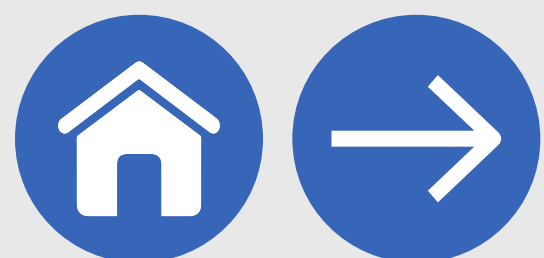
Alterações ao Novo Regime do Arrendamento

Para além das medidas referidas que vieram a produzir uma alteração ao NRAU, foram ainda tomadas outras medidas destinadas à celeridade processual dos despejos, tais como:

- a)** Havendo sinais de abandono do locado, o senhorio pode requerer o despejo imediato, devendo, em caso de deferimento do requerimento, o juiz pronunciar-se sobre a autorização de entrada no domicílio, independentemente de ter sido requerido;
- b)** É admissível o recurso ao procedimento especial de despejo quando se tenha frustrado a comunicação ao arrendatário;
- c)** As comunicações e notificações podem ser efetuadas por meios eletrónicos;
- d)** A omissão do número de identificação civil do requerido, quando este seja pessoa singular, não constitui motivo de recusa do requerimento, sempre que o requerente declare que desconhece aquele número;
- e)** Com a oposição, o arrendatário passa a ter de identificar:
 - I.** As pessoas a quem o respetivo direito seja comunicável;
 - II.** O regime de bens vigente, quando aplicável;
 - III.** Outras pessoas que, lícitamente, se encontrem a residir no locado;
 - IV.** Qualquer das situações que motivem a suspensão e ou deferimento da desocupação do locado;
 - V.** Se o locado corresponde à casa de morada de família;
- f)** Quando a oposição seja julgada improcedente, a decisão condena o requerido a proceder à entrega do imóvel no prazo de 30 dias, valendo tal decisão como autorização de entrada imediata no domicílio;
- g)** O agente de execução ou o notário notifica o arrendatário para, no prazo de 15 dias após a tomada de posse do imóvel, remover todos os seus bens móveis, sob pena de estes serem considerados abandonados.
- h)** Quando não tenha sido possível proceder à notificação do requerido, o agente de execução ou o notário afixo, na data em que procede ao arrolamento dos bens encontrados, notificação na porta do imóvel, considerando-se o requerido notificado para efeitos do disposto na alínea anterior.

4

Autorizações de Residência para Atividade de Investimento





Autorizações de Residência para atividade de investimento

A entrada da nova lei da habitação vem colocar um ponto final aos conhecidos “vistos gold”. Desta forma, deixam de ser admitidos novos pedidos de concessão de vistos de residência para atividade de investimento.

Encontra-se igualmente excluída da limitação a concessão ou renovação de autorizações de residência para os casos de reagrupamento familiar.

Contudo, mantém-se intacta a possibilidade de concessão e de renovação de autorização de residência para atividade de investimentos, desde que que o processo esteja pendente ou a aguardar decisão junta das entidades competentes ao abrigo do anterior procedimento até à entrada da lei em vigor.

Principais Medidas Fiscais





1

Medidas relativas à tributação do Rendimento – IRS e IRC





Mais-valias imobiliárias

As mais-valias decorrentes da alienação onerosa de imóveis para habitação ao Estado, às Regiões Autónomas ou às autarquias locais ficarão isentas de tributação, em sede de **IRS e IRC**. Contudo, não beneficiam da isenção as mais-valias realizadas por residentes em territórios com um regime mais favorável e decorrentes do exercício do direito de preferência.

Os rendimentos isentos são obrigatoriamente englobados para determinação da taxa a aplicar aos restantes rendimentos, em sede de **IRS**.

Transferência de imóveis de alojamento local para arrendamento

Os rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente ficam isentos de IRS e IRC, caso se verifiquem os seguintes requisitos:

- os imóveis afetos à exploração de estabelecimentos de AL tenham sido transferidos para arrendamento de habitação própria permanente;
- o estabelecimento de AL tenha sido registado e afeto a esse fim até 31 de dezembro de 2022;
- a celebração do contrato de arrendamento e respetiva inscrição no Portal das Finanças ocorra até 31 de dezembro de 2024.

A referida isenção é aplicável aos rendimentos prediais obtidos até 31 de dezembro de 2029.



Regime do reinvestimento - Mais-valias imobiliárias

A aplicação do regime do reinvestimento carece do preenchimento cumulativo das seguintes condições, a fim de beneficiar da exclusão de tributação em sede de mais-valias realizadas com a alienação de imóveis destinados a habitação própria e permanente:

- o imóvel tenha sido destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, nos 24 meses anteriores à data da alienação;
- os sujeitos passivos não tenham beneficiado no ano da realização da mais-valia, nem nos três anos anteriores, deste regime de exclusão.

De notar que, só haverá lugar ao benefício, caso o sujeito passivo ou o seu agregado familiar tenha sido fixado o domicílio fiscal no imóvel transmitido.

Encontram-se, ainda, excluídas de tributação as mais-valias da alienação onerosa de terrenos para construção ou de imóveis habitacionais secundários se verificados, cumulativamente, os seguintes requisitos:

- o valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para aquisição do imóvel, seja aplicado na amortização de capital em dívida em crédito à habitação destinada a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou dos seus descendentes;
- a amortização seja realizada num prazo de três meses contados da data de realização.

A exclusão de tributação das mais-valias com terrenos para construção ou habitações secundárias abrange as alienações realizadas entre 1 de janeiro de 2023 e 31 de dezembro de 2024 e ainda as realizadas entre 1 de janeiro e 31 de dezembro de 2022, sendo certo que, a amortização terá de ocorrer até três meses após a entrada em vigor da presente lei. O valor remanescente é sujeito a tributação, nos termos do CIRS, sempre que o valor de realização, já deduzido da amortização de empréstimo, seja superior ao capital em dívida.

Por último, a suspensão da contagem dos prazos para o reinvestimento, nos 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores contados da data de realização, operará durante dois anos, com efeitos a 1 de janeiro de 2020.

Rendimentos prediais - Redução de taxa

Os rendimentos prediais decorrentes de arrendamento habitacional passam a ser tributados à taxa de **25%**.

Especificidades:

1. Aplica-se a taxa de **15%** sobre os rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente com duração igual ou superior a 5 anos e inferior a 10 anos. Por cada renovação com igual duração é ainda aplicada uma redução de **2%**, com limite de **10%**;
2. Aplica-se a taxa de **10%** sobre os rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente com duração igual ou superior a 10 anos e inferior a 20 anos;
3. Aplica-se a taxa de **5%** sobre os rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente com duração igual ou superior a 20 anos e de contratos de direito real de habitação duradoura, na parte respeitante ao pagamento da prestação pecuniária mensal;

Estas reduções extinguem-se quando os contratos de arrendamento cessem os seus efeitos antes de decorridos os respetivos prazos de duração e subjacentes renovações, por motivo imputável ao senhorio.

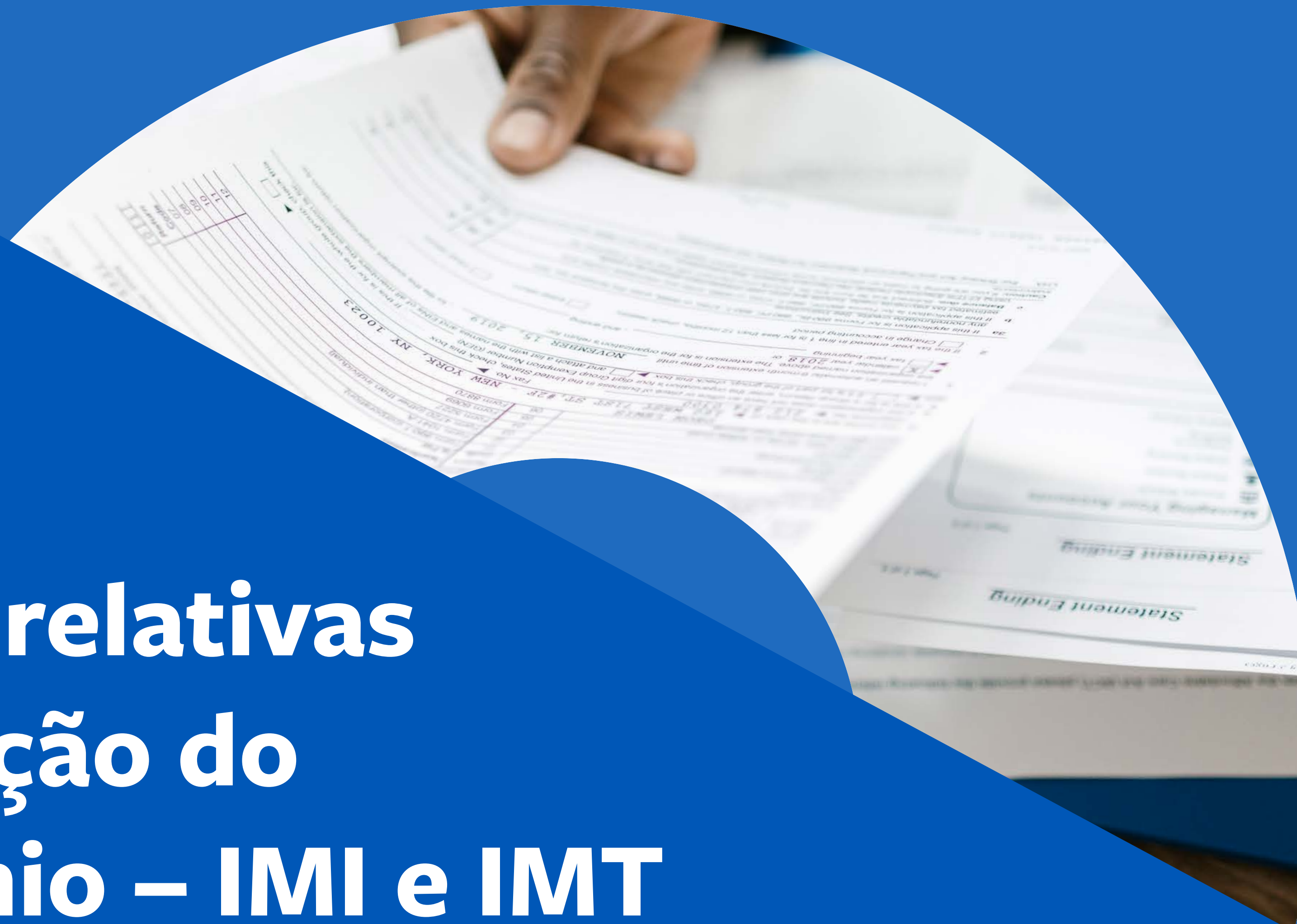
Não beneficiam das reduções acima referidas, os contratos de arrendamento habitacional celebrados a partir de 1 de janeiro de 2024, em que a renda exceda em 50% o limite geral do preço das rendas por tipologia e concelho. Por outro lado, as rendas que sejam inferiores em 5% relativamente às rendas praticadas no contrato anterior, beneficiam de uma redução adicional de 5%.

De realçar que, os seguros de renda passam a ser aceites como dedução às rendas recebidas.

Na sequência da limitação imposta na atualização dos valores das rendas para 2023, os senhorios, serão tributados em 90% dos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento habitacional com duração inferior a 5 anos, sendo que esta percentagem diminui conforme o prolongamento do contrato.

As alterações que agora entram em vigor serão aplicadas aos novos contratos de arrendamento e respetivas renovações contratuais, bem como a renovações dos contratos de arrendamento em vigor verificadas a partir da data da entrada em vigor da nova lei.





2

Medidas relativas à tributação do Património – IMI e IMT





IMI

Aquisição de imóveis para Revenda – Tributação

Por força do novo diploma legal, os imóveis que integram o inventário de empresas serão tributados em sede de IMI, tendo sido revogada as normas que previam a sua isenção.

Terrenos para construção de habitações e prédios destinados a uso habitacional– Isenção

Os terrenos para construção de habitações beneficiarão de uma isenção em sede de IMI, desde que se verifiquem, cumulativamente, os seguintes requisitos:

- o procedimento de controlo prévio para obras de construção no caso de terrenos para construção tenha sido iniciado junto da entidade competente, e para o qual ainda não tenha havido decisão final, expressa ou tácita;
- e
- o procedimento de controlo prévio para utilização habitacional de prédios, tal como definido no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação tenha sido iniciado junto da entidade competente, e para o qual ainda não tenha havido decisão final, expressa ou tácita.

Para que lhes seja aplicada a isenção, os sujeitos passivos devem proceder à comunicação junto do serviço de finanças da área da situação dos prédios, através da apresentação de documento comprovativo do início do procedimento de controlo prévio, podendo beneficiar da isenção a partir da data da referida comunicação.

No entanto, não podem beneficiar da isenção os sujeitos passivos que:

- tenham adquirido o prédio a entidade que dele já tenha beneficiado;
- tenham domicílio fiscal em paraíso fiscal;
- sejam uma entidade dominada ou controlada, direta ou indiretamente, por entidade que tenha domicílio fiscal em paraíso fiscal.

Determinação do Valor Tributável do Adicional ao IMI

Aos valores patrimoniais tributários dos prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano, prédios em ruínas e prédios urbanos parcialmente devolutos, não poderá ser deduzida a quantia anteriormente prevista, no valor de € 600.000.

Prédios localizados em zonas de pressão urbanística e prédios rústicos em abandono

Os prédios urbanos ou frações autónomas que se encontrem devolutos há mais de um ano, os prédios em ruínas, bem como os terrenos para construção inseridos no solo urbano e cuja qualificação em plano municipal de ordenamento do território atribua aptidão para o uso habitacional, sempre que se localizem em zonas de pressão urbanística serão sujeitos a um agravamento da taxa, em mais 20%, em cada ano subsequente, até ao limite máximo do valor de 20 vezes daquela taxa.

Alerta-se que o limite máximo poderá ser aumentado, mediante deliberação da Assembleia Municipal, em:

- **50% sempre que o prédio urbano ou fração autónoma se destine a habitação e**, no ano a que respeita o imposto, não se encontre arrendado para habitação ou afeto a habitação própria e permanente do sujeito passivo;

ou

- **100% sempre que o sujeito passivo do imposto seja uma pessoa coletiva ou outra entidade fiscalmente equiparada.**

Os municípios podem ainda majorar até ao triplo a taxa aplicável aos prédios rústicos com áreas florestais que se encontrem em situação de abandono.





Isenção de IMI para prédios habitacionais

É possível prorrogar por mais 2 anos a isenção de IMI de 3 anos aplicada a prédios cujo valor patrimonial tributário não exceda €125.000, desde que cumpridas as condições previstas no n.º 1 e n.º 3 do artigo 46.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

IMT

Aquisição de imóveis para Revenda – Alterações na Isenção

Em caso de aquisição de imóveis para revenda, a isenção de IMT passará a operar pelo período de um ano. A nova lei prevê, dessa forma, uma redução do tempo para a realização da revenda, de três para um ano. Nos casos em que o imposto seja pago e a revenda se efetive, há lugar ao reembolso.

De salientar que, caso o IMT não tenha sido liquidado, mas posteriormente se torne exigível por força da caducidade da isenção, o legislador entende que o imposto é devido desde a data de aquisição do imóvel, acrescidos de juros compensatórios.

Por último, fica sem efeito a isenção de IMT, pelo período de um ano, quando for atribuído aos bens “destino diferente”.

A nova redação da norma estabelece a delimitação conceptual de “destino diferente”, considerando que o mesmo se encontra preenchido quando haja conclusão

de obras, de edificação ou de melhoramento, ou outras alterações que possam determinar variação do seu valor patrimonial tributário.

Terrenos para construção de habitações e prédios destinados a uso habitacional – Isenção

A aquisição de terrenos para construção destinados à construção de imóveis habitacionais está isenta de IMT, desde que cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos:

- **pelo menos 700/1000 dos prédios em propriedade horizontal**, ou a totalidade dos prédios em propriedade total ou frações autónomas, seja afeta ao PAA, independentemente do promotor, desde que certificadas pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, Investimentos Habitacionais da Madeira ou pela Direção Regional de Habitação dos Açores;
- **o procedimento de controlo prévio para obras de construção** de imóveis com afetação habitacional seja iniciado junto da entidade competente no prazo de dois anos após a aquisição.

No caso do IMI, a isenção poderá ser concedida por um período de três anos a contar do ano, da aquisição do prédio, inclusive, com possibilidade de renovação por um período adicional de cinco anos.

A isenção caducará no caso de:

- aos imóveis ser dado destino diferente daquele em que radicou o benefício;
- se os imóveis não forem objeto de celebração de um contrato de arrendamento no âmbito do PAA no prazo de seis meses a contar da data da transmissão.

Outras disposições legais

Valor patrimonial tributário dos prédios devolutos e prédios em ruínas

Os municípios poderão requerer que os prédios urbanos devolutos não constituam uma fração autónoma de prédio em regime de propriedade horizontal, bem como os prédios urbanos em ruínas, sejam avaliados como terrenos para construção, mediante indicação das áreas brutas previstas pelo município, prevalecendo a avaliação que tiver um valor patrimonial tributário mais elevado.

Conceito de terrenos para construção

A nova lei procedeu à definição do conceito de “terrenos para construção”, incluindo os terrenos para construção para os quais tenha sido concedida licença ou comunicação prévia favorável de operação de loteamento ou de construção, bem como os que tenham sido comunicados pelos municípios à AT como aptos para construção nos termos dos instrumentos de gestão territorial aplicáveis.

Todavia, os terrenos em que é vedada a concessão de licença ou a comunicação de operação de loteamento ou construção, por serem localizados em zonas verdes, áreas protegidas ou que, de acordo com os planos municipais de ordenamento do território, estejam afetos a espaços, infraestruturas ou equipamentos públicos, não poderão ser abrangidos pelo conceito de “terrenos para construção”.





3

Contribuição extraordinária sobre os apartamentos em AL (CEAL)





Contribuição extraordinária sobre os apartamentos em AL (CEAL)

A nova lei procedeu à criação de uma contribuição extraordinária que incide sobre apartamentos e estabelecimentos de hospedagem integrados numa fração autónoma de edifício em alojamento local (CEAL).

O apuramento da base tributável é realizado através do coeficiente económico do alojamento local, bem como do coeficiente de pressão urbanística à área bruta privativa dos imóveis habitacionais.

De notar que, para efeitos de tributação no ano de 2024, relativa ao ano de 2023, a determinação de coeficiente económico do alojamento local é aferida com base nos dados recolhidos em 2019.

A taxa aplicável é de 15 %.

De alertar que, excluem-se da incidência objetiva da CEAL:

- os imóveis localizados nos territórios do interior;
- os imóveis localizados em freguesias que preencham, cumulativamente, os seguintes requisitos:
 1. Sejam abrangidas por Carta Municipal de Habitação em vigor que evidencie o adequado equilíbrio de oferta de habitações e alojamento estudantil no município;

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.

Além disso, estão isentos da CEAL:

- os imóveis habitacionais que não constituam frações autónomas, nem partes ou divisões suscetíveis de utilização independente;
- as unidades de alojamento local em habitação própria e permanente, desde que a exploração não ultrapasse 120 dias por ano.

De ressaltar que, a CEAL não é dedutível para efeitos de determinação do lucro tributável em IRC, mesmo quando contabilizada como gasto do período de tributação.

Por último, a contribuição é liquidada pelo sujeito passivo, mediante entrega de declaração, até ao dia 20 do mês junho do ano seguinte ao facto tributário e é paga até ao dia 25 do mês de junho do ano seguinte ao facto tributário.

4

Medidas relativas à tributação sobre o consumo – IVA





Medidas relativas à tributação sobre o consumo – IVA

A nova lei prevê a aplicação de uma taxa reduzida de IVA, relativamente aos seguintes serviços:

- As empreitadas de construção ou reabilitação de imóveis de habitações económicas, habitações de custos controlados ou habitações para arrendamento acessível (verba 2.18);
- As empreitadas de reabilitação de edifícios e as empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública, localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) ou realizadas no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional (verba 2.23).

Nota: A aplicação da taxa reduzida da verba 2.23 não é aplicável aos pedidos submetidos antes da entrada em vigor da lei, bem como os que sejam submetidos após a sua entrada em vigor, mediante uma informação prévia favorável já em vigor. De salientar que nos termos da lei são abrangidos os pedidos de licenciamento, comunicação prévia e/ou de informação previa.

Contactos



Pedro Marinho Falcão

Sócio Fundador



pmf@cnmf.pt



Pedro da Costa Mendes

Sócio



pcostamendes@cnmf.pt



Mara Franco Mazzeo

Sócia



mfm@cnmf.pt



Pedro Condês Tomaz

Associado Principal



pct@cnmf.pt





Cerejeira Namora
Marinho Falcão

shaping the **future**

WWW.CNMF.PT