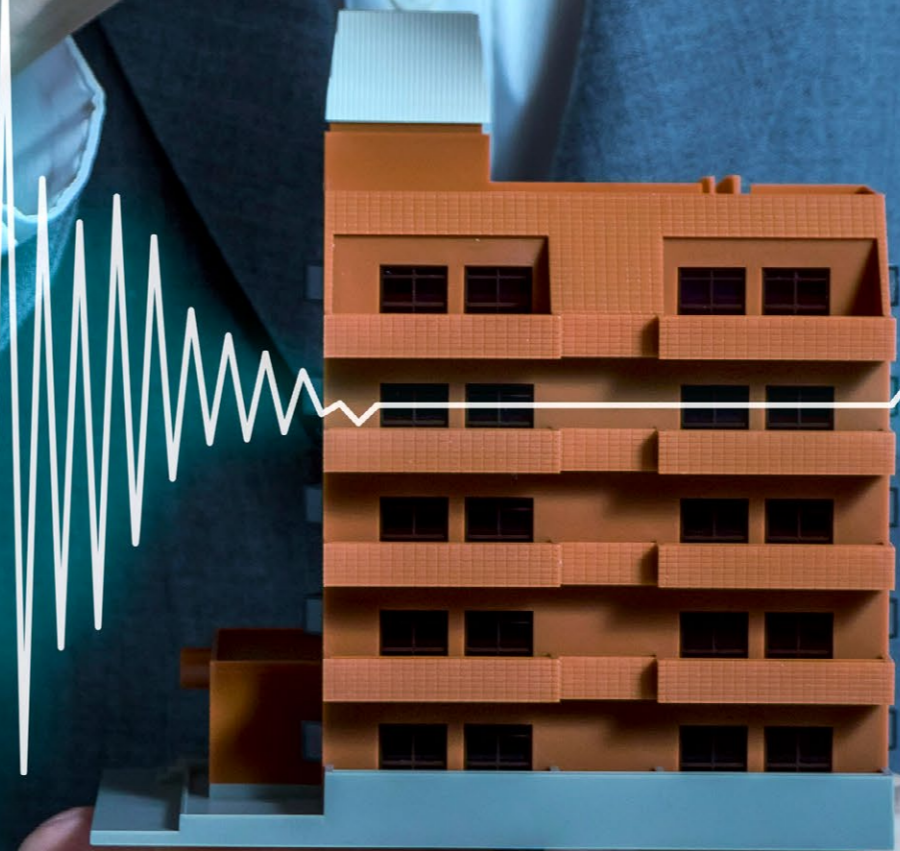


Programa Mais Habitação



Índice

[Alojamento Local](#) → Saiba mais

[Arrendamento](#) → Saiba mais

[Autorização de Residência para Investimento \(ARI\) – “Golden Visa”](#) → Saiba mais

[Outras alterações fiscais](#) → Saiba mais

Foi publicada no dia 6 de outubro, com entrada em vigor no dia seguinte, a Lei n.º 56/2023, que aprova medidas no âmbito do programa “Mais Habitação”.

A PLMJ destaca adiante alguns dos aspetos mais relevantes resultantes do referido Diploma¹:

Alojamento Local

ACORDO DO CONDOMÍNIO

Caso o estabelecimento de alojamento local seja registado em fração autónoma de prédio constituído em propriedade horizontal que se destine, no título constitutivo, a habitação, o registo fica sujeito a decisão prévia e unânime do condomínio para uso da fração para a atividade de alojamento local.

Assim e nesse caso, a comunicação prévia com prazo tendente ao registo de estabelecimento de alojamento local passa a ter de ser instruída, entre outros, pela ata da assembleia de condóminos referente à alteração do uso.

Por outro lado, e no caso de estabelecimentos de alojamento local em funcionamento em fração autónoma², a assembleia de condóminos, por deliberação de pelo menos dois terços da permissão do edifício, pode opor-se ao exercício da atividade de alojamento local (salvo permissão expressa no título constitutivo ou por deliberação anterior). O cancelamento do registo – que determina a imediata cessação da exploração do estabelecimento – produzirá, nesse caso, efeitos no prazo de 60 dias após envio da deliberação da assembleia de condóminos ao Presidente da Câmara Municipal territorialmente competente.

Prevê-se a intransmissibilidade do número de registo do estabelecimento de alojamento local, em qualquer modalidade.

INTRANSMISSIBILIDADE DO REGISTO

Prevê-se a intransmissibilidade do número de registo do estabelecimento de alojamento local, em qualquer modalidade, e ainda que na titularidade ou propriedade de pessoa coletiva.

Por outro lado, determina-se igualmente que há lugar à caducidade do título de abertura ao público do estabelecimento de alojamento local, caso haja a transmissão de qualquer parte do capital social da pessoa coletiva titular do registo, independentemente da percentagem.

PRAZO DE DURAÇÃO DO REGISTO

O registo de estabelecimento de alojamento local passa a ter a duração de 5 anos, renovável por iguais períodos, mediante declaração expressa da câmara municipal territorialmente competente, que poderá opor-se com base nos requisitos de funcionamento dos estabelecimentos ou, quando aplicável, com o previsto na Carta Municipal de Habitação³.

¹ O presente documento destina-se a ser distribuído entre clientes e colegas e a informação nele contida é prestada de forma geral e abstrata, não devendo servir de base para qualquer tomada de decisão sem assistência profissional qualificada e dirigida ao caso concreto. O seu conteúdo não pode ser reproduzido, no seu todo ou em parte, sem a expressa autorização do(s) editor(es). Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre este tema contacte Francisco Lino Dias (francisco.linodias@plmj.pt), Teresa Madeira Afonso (teresa.madeiraafonso@plmj.pt) ou Isaque Ramos (isaque.ramos@plmj.pt).

² À semelhança da redação anterior – artigo 9.º, número 2 da Lei 128/2014, de 29 de agosto – o presente Diploma mantém a referência a “parte de prédio urbano suscetível de utilização independente”. Contudo, e nesse caso, o edifício em causa não estará constituído ao abrigo do regime da propriedade horizontal, não havendo, por conseguinte, assembleia de condóminos.

³ Aprovada ao abrigo da Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro que aprova a Lei de bases da habitação.

SUSPENSÃO DE NOVOS REGISTOS

Suspende-se o registo de novos estabelecimentos de alojamento local nas modalidades de apartamentos e estabelecimentos de hospedagem integrados numa fração autónoma de edifício (com exceção de imóveis sítos em territórios do interior, imóveis integrados no Fundo Revive Natureza e Regiões Autónomas).

A suspensão perdura até à aprovação, pelo município competente, da Carta Municipal de Habitação – instrumento mediante o qual se define o adequado equilíbrio de oferta de habitações e alojamento estudantil no respetivo território – que permita o seu termo, mantendo-se em caso de declaração de situação de carência habitacional no município.

REAPRECIÇÃO DE REGISTOS DE ALOJAMENTO LOCAL EMITIDOS

Os registos de alojamento local já emitidos à data de entrada em vigor da Lei são reapreciados durante o ano de 2030 sendo, a partir da primeira reapreciação, renováveis por 5 anos. A reapreciação não abrange, porém, os estabelecimentos de alojamento local que constituam garantia real de contratos de mútuo celebrados até 16 de fevereiro de 2023, que ainda não tenham sido integralmente liquidados a 31 de dezembro de 2029 (nesse caso, a primeira reapreciação tem lugar apenas após a amortização integral inicialmente contratada).

CADUCIDADE DOS REGISTOS INATIVOS

No prazo de 2 meses a contar da data de entrada em vigor da Lei, os titulares do registo de alojamento local têm a obrigação de efetuar prova de manutenção da atividade de exploração do estabelecimento de alojamento local (mediante apresentação de declaração contributiva), sob pena cancelamento do registo, por decisão do presidente da câmara municipal territorialmente competente. Tal não se aplica, porém, à exploração de unidades de alojamento local em habitação própria e permanente, desde que essa exploração não ultrapasse 120 dias por ano.

CONTRIBUIÇÃO EXTRAORDINÁRIA

É criada a contribuição extraordinária sobre os apartamentos e estabelecimentos de hospedagem integrados numa fração autónoma de edifício em alojamento local (CEAL), aplicável aos titulares da exploração dos estabelecimentos de alojamento local. Os proprietários de imóveis que não sejam titulares da exploração nos quais se desenvolva a exploração de alojamento local são subsidiariamente responsáveis pelo pagamento da CEAL relativamente aos respetivos imóveis.

A CEAL incide sobre a afetação de imóveis habitacionais a alojamento local, a 31 de dezembro de cada ano civil, determinando-se a base tributável com base na aplicação do coeficiente económico do alojamento local e do coeficiente de pressão urbanística à área bruta privativa dos imóveis habitacionais. A taxa aplicável é de 15%.

Sem prejuízo do exposto, a CEAL não é aplicável:

- o aos imóveis localizados em territórios do interior;
- o no caso de imóveis localizados em freguesias que, cumulativamente:
 - a) estejam abrangidas por Carta Municipal de Habitação em vigor que evidencie o adequado equilíbrio de oferta de habitações e alojamento estudantil no município;
 - b) integrem municípios nos quais não tenha sido declarada situação de carência habitacional;
 - c) não tenham qualquer parte do território como zona de pressão urbanística.



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

O montante de CEAL pago não é dedutível para efeitos de determinação do lucro tributável em Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC), mesmo quando contabilizada como gasto do período de tributação.

Beneficiam de isenção em sede de IRS e de IRC os rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente, perante condições específicas.

TRANSFERÊNCIA DE IMÓVEIS DE ALOJAMENTO LOCAL PARA ARRENDAMENTO

Beneficiam de isenção em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS) e de IRC os rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente, desde que se verifiquem, cumulativamente, as seguintes condições:

- o os rendimentos resultem da transferência para arrendamento, para habitação permanente, de imóveis afetos à exploração de estabelecimentos de alojamento local;

- o o estabelecimento de alojamento local tenha sido registado e estivesse afeto a essa atividade até 31 de dezembro de 2022;
- o a celebração do contrato de arrendamento e respetiva inscrição no Portal das Finanças ocorra até 31 de dezembro de 2024.

Esta isenção aplica-se aos rendimentos prediais obtidos até 31 de dezembro de 2029.

Arrendamento

ARRENDAMENTO FORÇADO

Estende-se o regime do arrendamento forçado – previsto no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação para as situações em que não se encontrem liquidadas as quantias devidas pelo proprietário no caso de obras coercivas⁴ – às situações de habitações devolutas.

Assim, e no caso de frações autónomas ou partes de prédio urbano suscetíveis de utilização independente, de uso habitacional e classificadas como devolutas há mais de 2 anos, quando localizadas fora dos territórios do interior, o município remete ao proprietário (i) notificação do dever de conservação, provendo a execução das obras necessárias em caso de incumprimento da notificação; ou (ii) notificação do dever de dar uso à fração autónoma e, querendo, apresentação de proposta de arrendamento. Neste caso, e perante recusa de tal proposta por parte do proprietário ou não se pronunciando o mesmo no prazo de 90 dias, e mantendo-se o imóvel devoluto, o município (ou o IHRU, IP caso o município não o pretenda) pode proceder ao arrendamento forçado do imóvel. Tal opção, contudo, apenas será possível a título excecional e supletivo e caso tal se revele necessário para garantir a função social da habitação prevista na lei de bases da habitação (não se aplicando às Regiões Autónomas).

⁴ Artigo 108.º-B do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro.

LIMITAÇÃO DE RENDA EM NOVOS CONTRATOS

Prevê-se que a renda inicial de novos contratos de arrendamento para fins habitacionais que incidam sobre imóveis relativamente aos quais tenham vigorado contratos de arrendamento celebrados nos 5 anos anteriores à entrada em vigor da Lei não pode exceder o valor da última renda praticada sobre o mesmo imóvel em contrato anterior, aplicado o coeficiente de 1,02.

Acrescem ao referido limite os coeficientes anuais de atualização de renda que não tenham sido aplicados (desde que não tenham passado mais de 3 anos sobre a data em que teria sido inicialmente possível a sua aplicação) e considerando-se, para o ano de 2023, o coeficiente de 1,0543.

Por outro lado, e no caso de imóveis que sejam objeto de obras de remodelação ou restauro profundos, devidamente atestadas pela Câmara Municipal, pode acrescer à renda inicial o valor relativo às despesas suportadas pelo senhorio, até ao limite anual de 15%.

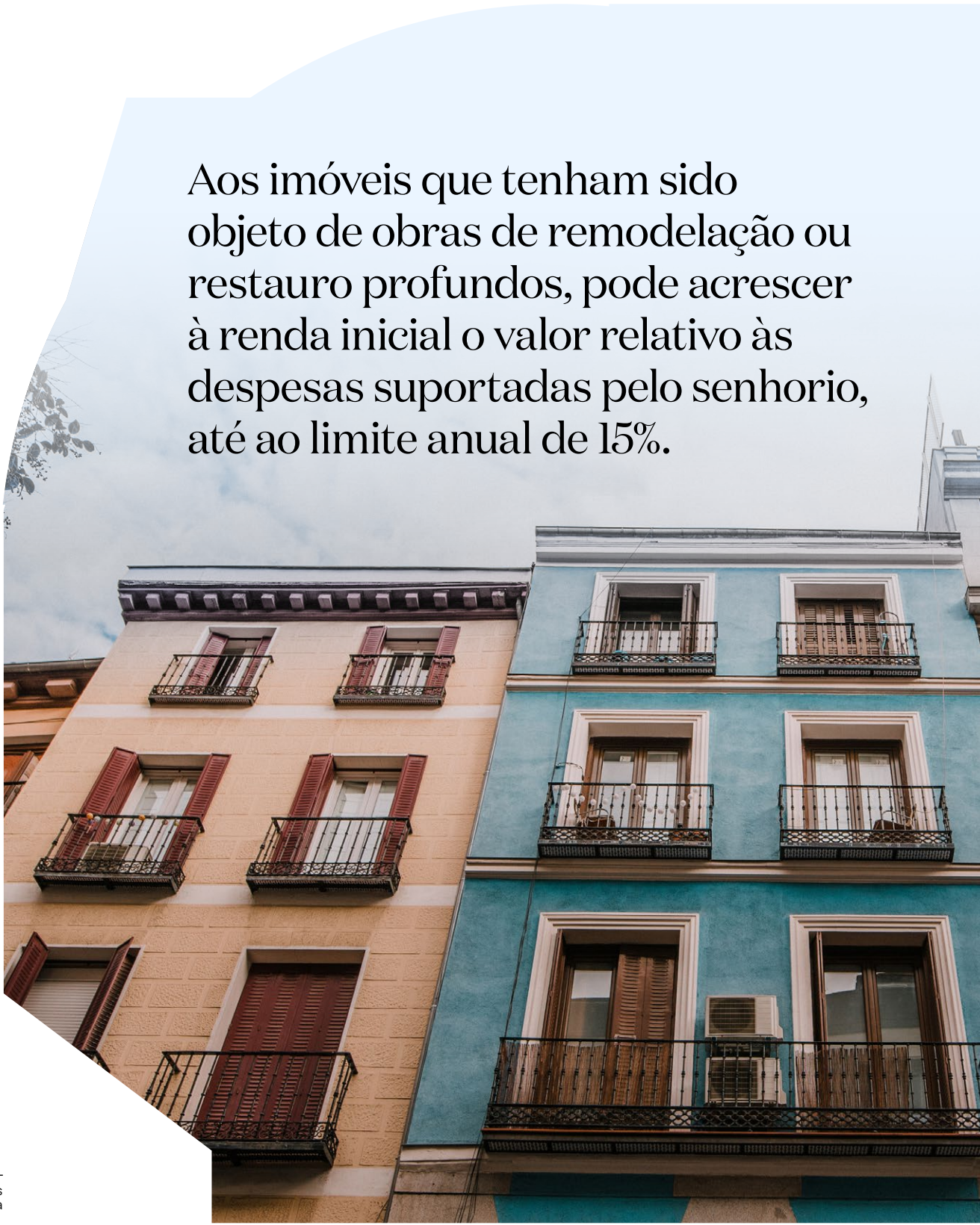
Excluem-se da aplicação desta limitação os contratos que não excedam os limites gerais de preço de renda por tipologia aplicáveis no âmbito do Programa de Apoio ao Arrendamento⁵.

De notar que esta limitação produz efeitos até 31 de dezembro de 2029.

CONTRATOS ANTERIORES A 1990

Afasta-se a transição para o Novo Regime do Arrendamento Urbano de contratos de arrendamento nos casos em que os arrendatários invoquem e comprovem (i) que o Rendimento Anual Bruto Corrigido (RABC) do seu agregado familiar é inferior a cinco vezes o Rendimento Mínimo Nacional Anual (RMNA) ou que (ii) têm idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60 % (ou nos casos em que resida no locado há mais de 5 anos cônjuge, unido de facto ou parente do arrendatário no primeiro grau da linha reta, que se encontre nestas mesmas condições, sendo o RABC do agregado familiar inferior a 5 RMNA).

⁵ Previstos nas Tabelas 1 e 2 do anexo I à Portaria n.º 176/2019, de 6 de junho, que regulamenta as disposições relativas aos limites de renda aplicáveis no âmbito do Programa de Apoio ao Arrendamento (anteriormente denominado Programa de Arrendamento Acessível), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio,



Aos imóveis que tenham sido objeto de obras de remodelação ou restauro profundos, pode acrescer à renda inicial o valor relativo às despesas suportadas pelo senhorio, até ao limite anual de 15%.

Nesses casos, a renda será atualizada de acordo com os coeficientes anuais legalmente aprovados (ao invés da indexação ao valor patrimonial do locado e aos rendimentos do arrendatário, conforme anteriormente previsto), exceto, no caso previsto em (ii) supra, se o arrendatário aceitar o valor da renda proposto pelo senhorio ou, propondo um novo valor, o senhorio o aceitar.

A Lei refere ainda que se procederá à definição das medidas fiscais, incluindo isenção de IRS e de Imposto Municipal sobre Imóveis (**IMI**), dos montantes e dos limites da compensação a atribuir ao senhorio e da renda a fixar para o arrendatário a aplicar a partir de 2024.

ARRENDAMENTO ACESSÍVEL

Cria-se um regime de apoio à promoção de habitação para arrendamento acessível e alojamento estudantil, nomeadamente através da criação de linhas de financiamento e cedência de terrenos e edifícios públicos.

Podem ser beneficiários destes apoios, nomeadamente, mas não exclusivamente:

- Cooperativas de habitação e construção, que cumpram os requisitos legais necessários à concessão de financiamento; e
- Sociedades comerciais que se dediquem à construção civil, em consórcio ou sob outra forma de associação com sociedades comerciais cujo objeto social inclua o arrendamento para habitação e a gestão de património, que cumpram os requisitos legais necessários à concessão de financiamento, ou sociedades em cujo capital aquelas participem, bem como entidades que se dediquem à promoção e ao investimento imobiliário.

É disponibilizada uma linha de financiamento a promover pelo Banco Português de Fomento, S.A., com garantia mútua e bonificação da taxa de juro, para projetos na área da habitação acessível, nomeadamente para construção ou reabilitação, incluindo a aquisição do imóvel para o efeito, e posterior arrendamento, no montante global de € 250.000.000.

É disponibilizada uma linha de financiamento, com garantia mútua e bonificação da taxa de juro, para projetos na área da habitação acessível.

As habitações construídas com recurso a esta linha de financiamento ficam sujeitas a parâmetros e valores em vigor para a habitação de custos controlados, nomeadamente quanto ao custo de promoção por metro quadrado.

É admitido o arrendamento a entidades públicas, para posterior subarrendamento, no contexto de programas promovidos por estas na área da habitação acessível, a candidatos que cumpram os critérios de elegibilidade no âmbito dos programas em causa.

Por outro lado, estabelece-se que o Governo pode ceder em regime de direito de superfície, por um prazo máximo de 90 anos, renovável mediante acordo das partes, o património imobiliário público que identifique para esse efeito, com vista à promoção, disponibilização e gestão do arrendamento acessível. O direito de superfície é transmissível, desde que salvaguardados todos os direitos e deveres inerentes, nomeadamente o dever de afetação dos fogos à promoção de habitação para arrendamento acessível.

Os fogos promovidos ao abrigo destes apoios ficam afetos ao arrendamento acessível, por um período mínimo de (i) 90 anos, renovável, em caso de cedência do direito de superfície e (ii) 25 anos, nos restantes casos. Decorridos tais prazos, e em caso de venda, os municípios e o IHRU, IP têm direito de preferência na aquisição dos respetivos fogos, estabelecendo-se, porém, como referência para o efeito, o valor calculado de acordo com a legislação aplicável à promoção de habitações a custos controlados, reportados à data de conclusão do empreendimento e atualizado pelo fator de correção monetária.

Os termos e condições deste apoio ao arrendamento acessível serão regulamentados por portaria do membro do Governo responsável pela área da habitação, no prazo de 90 dias a contar da data de entrada em vigor desta Lei.

Da perspetiva fiscal, ficam isentos de tributação em IRS e em IRC, pelo período de duração dos contratos, os rendimentos prediais obtidos no âmbito dos programas municipais de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis e para alojamento estudantil.

BALCÃO DO ARRENDATÁRIO E DO SENHORIO

Cria-se o Balcão do Arrendatário e do Senhorio (BAS), em substituição do atual Balcão Nacional do Arrendamento (BNA), destinado a assegurar a tramitação do procedimento especial de despejo e da injunção em matéria de arrendamento, prevendo-se a tramitação do respetivo processo.

As alterações nesta matéria produzem efeitos 120 dias após a entrada em vigor da Lei.

Estabelece-se ainda, com efeitos a partir de 1 de janeiro de 2024, uma garantia de pagamento pelo Estado – no valor máximo mensal de 1,5 vezes com o limite total de 9 vezes, a remuneração mínima mensal garantida – das rendas que se vençam após o termo do prazo da oposição junto do BAS, designadamente quando esteja em causa a resolução do contrato de arrendamento para fins habitacionais fundada em mora do arrendatário e o arrendatário mantenha a ocupação do locado. Nesse caso, o Estado ficará sub-rogado nos direitos do senhorio, os quais poderão ser exercidos através de execução fiscal.

ALTERAÇÕES FISCAIS

Gastos dedutíveis

Passam a ser dedutíveis aos rendimentos prediais brutos, em sede de IRS, os custos com os seguros de renda.

Redução das taxas para os rendimentos prediais de arrendamento habitacional

Os rendimentos prediais decorrentes de arrendamento habitacional passam a beneficiar de uma taxa reduzida de 25% (face à taxa de 28% anteriormente aplicável), em sede IRS.

As taxas reduzidas de IRS aplicáveis aos rendimentos prediais decorrentes de arrendamento para habitação, determinadas consoante a duração dos contratos, são revistas da seguinte forma:

| Duração dos contratos | Taxa reduzida |
|-----------------------------|--|
| =/> a 5 anos e < a 10 anos | 15% (aplicam-se reduções adicionais de 2%, até ao limite de 10%, por cada renovação com igual duração) |
| =/> a 10 anos e < a 20 anos | 10% |
| =/> a 20 anos | 5% |

O direito à redução das taxas extingue-se, no entanto, nos seguintes casos:

- sempre que os contratos de arrendamento cessem antes de decorrido o prazo de duração (ou renovação), por motivo imputável ao senhorio ou por acordo das partes no caso do direito real de habitação duradoura (estando os sujeitos passivos obrigados a regularizar o IRS na proporção do período decorrido); e
- nos contratos de arrendamento habitacional celebrados a partir de 1 de janeiro de 2024, quando a renda exceda em 50% os limites gerais de preço de renda do concelho onde se localiza o imóvel.



As aquisições de terrenos para construção destinados à construção de imóveis habitacionais passam a beneficiar de isenção de IMT.

Para além da aplicabilidade das taxas reduzidas de IRS, introduzem-se também alterações às reduções da base de incidência através da aplicação de coeficientes de apoio, aplicáveis aos rendimentos prediais de arrendamento habitacional, líquidos das deduções específicas, de acordo com o seguinte:

| Taxa aplicável | 26% | 24% | 23% | 22% | 21% | 20% | 19% | 18% | 16% | 15% | 14% | 10% | 5% |
|----------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Coeficiente | 0,90 | 0,89 | 0,89 | 0,88 | 0,87 | 0,87 | 0,86 | 0,85 | 0,82 | 0,81 | 0,79 | 0,70 | 0,45 |

É revogada a taxa de 5% de IRS aplicável aos rendimentos prediais auferidos por residentes quando estes decorram do arrendamento de imóveis:

- o situados em área de reabilitação urbana; e
- o passíveis de atualização faseada das rendas nos termos do NRAU.

Terrenos para construção e prédios urbanos destinados ao Programa de Apoio ao Arrendamento

As aquisições de terrenos para construção destinados à construção de imóveis habitacionais passam a beneficiar de isenção de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) desde que preencham, cumulativamente, os seguintes requisitos:

- o pelo menos 700/1000 dos prédios em propriedade horizontal, ou a totalidade dos prédios em propriedade total ou frações autónomas, sejam afetos ao Programa de Apoio ao Arrendamento, independentemente do promotor, desde que certificadas pelo IHRU, IP ou sejam promovidas pelas entidades competentes na Região Autónoma da Madeira e na Região Autónoma dos Açores; e

- o tenha sido iniciado o procedimento de controlo prévio para obras de construção de imóveis com afetação habitacional junto da entidade competente no prazo de 2 anos após a aquisição.

Os prédios urbanos (ou frações autónomas) adquiridos, reabilitados ou construídos para afetação ao Programa de Apoio ao Arrendamento passam a beneficiar de:

- o isenção de IMT; e
- o isenção de IMI durante 3 anos a contar do ano da aquisição, inclusive, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais 5 anos.

As isenções de IMI e IMT referidas anteriormente ficam sem efeito caso:

- o aos imóveis seja dado destino diferente daquele em que assentou o benefício, no prazo de 5 anos a contar da data da transmissão, ou, relativamente à isenção de IMI e no caso de renovação desse benefício, no prazo de 10 anos; e
- o os imóveis não tenham subjacente um contrato de arrendamento celebrado no âmbito do Programa de Apoio ao Arrendamento no prazo de 6 meses a contar da data da aquisição.

Incentivos para o arrendamento habitacional para os Fundos e sociedades de investimento imobiliário

Os detentores das unidades de participação (UPs) em fundos e as sociedades de investimento imobiliário cujos ativos sejam constituídos, em pelo menos 75%, por bens imóveis afetos a arrendamento habitacional a custos acessíveis, passam a beneficiar da taxa reduzida de 10% sobre o saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação daquelas UPs, caso sejam:

- o entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no artigo 27.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF); ou
- o sujeitos passivos de IRS residentes em território nacional que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo englobamento.

Venda de imóveis ao Estado e entidades públicas

Passam a estar isentos de IRS e IRC os ganhos provenientes da venda, ao Estado, às Regiões Autónomas, às entidades públicas empresariais na área da habitação ou às autarquias locais, de imóveis para habitação, com exceção:

- dos ganhos realizados por residentes com domicílio fiscal em país, território ou região sujeito a um regime fiscal mais favorável;
- dos ganhos decorrentes de alienações onerosas através do exercício de direito de preferência.

Tributação indireta

Introduz-se uma isenção de Imposto do Selo aplicável aos contratos:

- de arrendamento habitacional enquadrados no Programa de Apoio ao Arrendamento; e
- celebrados no âmbito de programas públicos de habitação promovidos pelas entidades com competência na área da habitação nas regiões autónomas.

O adicional ao IMI deixa de ser aplicado, também, sobre os prédios urbanos classificados como habitacionais enquadrados no Programa de Apoio ao Arrendamento.

Autorização de Residência para Investimento (ARI) - “Golden Visa”

Deixa de ser possível efetuar candidaturas a este tipo de autorização de residência através dos seguintes tipos de investimento: a) transferência de capitais no montante igual ou superior a € 1.500.000; b) aquisição de bens imóveis de valor igual ou superior a € 500.000; c) aquisição de bens imóveis, cuja construção tenha sido concluída há, pelo menos, 30 anos ou localizados em área de reabilitação urbana e realização de obras de reabilitação dos bens imóveis adquiridos, no montante global igual ou superior a € 350.000.

Não se estabelece a aplicação retroativa da nova Lei, ficando salvaguardado o direito de renovação, reagrupamento familiar, bem como os pedidos de autorização de residência permanente.

De notar que não se estabelece a aplicação retroativa da nova Lei, ficando salvaguardado o direito de renovação, reagrupamento familiar, bem como os pedidos de autorização de residência permanente nos processos iniciados no âmbito dos investimentos acima referidos, antes da entrada em vigor da nova Lei. No entanto, tais concessões e renovações serão agora analisadas ao abrigo do regime de Autorização de Residência para Emigrantes Empreendedores⁶ – sem o requisito de permanência de 183 dias/ano, mantendo-se o regime especial de 7 dias/ano.

⁶ Integrado na Lei n.º 23/2007 de 04 de julho.

Por outro lado, o programa continuará ativo com 5 opções diferentes de investimento (que, porém, não podem ser utilizadas, direta ou indiretamente, para investimento imobiliário), nomeadamente:

- Transferência de capitais em montante igual ou superior a € 500.000, destinados à aquisição de partes de organismos de investimento coletivo não imobiliários, que sejam constituídos ao abrigo da legislação portuguesa, cuja maturidade, no momento do investimento, seja de, pelo menos, 5 anos e, pelo menos, 60% do valor dos investimentos seja concretizado em sociedades comerciais sediadas em território nacional;
- Transferência de capitais em montante igual ou superior a € 500.000, destinados à constituição de uma sociedade comercial com sede em território nacional, conjugada com a criação de cinco postos de trabalho permanentes, ou para reforço de capital social de uma sociedade comercial com sede em território nacional, já constituída, com a criação de, pelo menos, cinco postos de trabalho permanentes ou manutenção de, pelo menos, dez postos de trabalho, com um mínimo de cinco permanentes, e por um período mínimo de 3 anos;
- Criação de, pelo menos, 10 postos de trabalho;
- Transferência de capitais de montante igual ou superior a € 500.000, aplicados em atividades de investigação desenvolvidas por instituições públicas ou privadas de investigação científica, integradas no sistema científico e tecnológico nacional;
- Transferência de capitais em montante igual ou superior a € 250.000, que seja aplicado em investimento ou apoio à produção artística, recuperação ou manutenção do património cultural nacional, através de serviços da administração direta central e periférica, institutos públicos, entidades que integrem o sector público empresarial, fundações públicas, fundações privadas com estatuto de utilidade pública, entidades intermunicipais, entidades que integrem o sector empresarial local, entidades associativas municipais e associações públicas culturais, que prossigam objetivos na área da produção artística, recuperação ou manutenção do património cultural nacional.

O programa continuará ativo com 5 opções diferentes de investimento que não sejam, direta ou indiretamente, utilizadas para investimento imobiliário.

Por fim, importa ainda ressaltar que a Lei n.º 23/2007 de 04 de julho, alterada por este Diploma, é atualmente regulamentada por via do Decreto Regulamentar n.º 84/2007 de 5 de novembro. Assim, espera-se que tal Decreto Regulamentar venha a ser igualmente atualizado, com vista a densificar e regular novos conceitos e práticas impostos pela nova Lei, clarificando também questões de interpretação em aberto (que efetivamente existem, em especial no que se refere à previsão da conversão das renovações em regime de empresário e ao conceito de investimento imobiliário indireto).

Outras alterações fiscais

COMPRA PARA REVENDA

Reduz-se de 3 anos para 1 ano o prazo para revenda de imóveis que tenham beneficiado da isenção de IMT na compra para revenda.

Clarifica-se o conceito de “destino diferente” dado aos imóveis, que não a sua compra para revenda, o qual é relevante para determinar a caducidade da referida isenção de IMT, determinando-se assim que deve considerar-se que foi dado um destino diferente ao imóvel sempre que se concluem obras de edificação ou de melhoramento, ou outras alterações que possam determinar variação no seu valor patrimonial tributário.

Quando caduque a isenção de IMT na compra para revenda, por ter sido atribuído um destino diferente ao imóvel, não ter havido revenda no prazo de 1 ano ou ter havido nova transmissão para revenda, para além do pagamento do imposto, acrescem juros compensatórios contados desde a data da aquisição.

HABITAÇÃO PRÓPRIA E PERMANENTE

A atual isenção de IMI aplicável durante 3 anos a prédios urbanos habitacionais construídos, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, destinados à habitação própria e permanente passa a poder ser prorrogada por um período adicional de 2 anos, sujeito a deliberação dos municípios, desde que:

- o rendimento bruto total do agregado familiar, no ano anterior, não seja superior a € 153.300;
- os imóveis sejam efetivamente afetos a tal fim, no prazo de 6 meses; e
- o valor patrimonial tributário não exceda € 125.000.

Procede-se a uma redução das taxas de IMI aplicáveis aos prédios urbanos destinados a habitação própria e permanente, determinadas atendendo ao número de dependentes, mediante o aumento da dedução fixa ao imposto devido, de acordo com o seguinte:

| N.º de dependentes a cargo | Dedução fixa |
|----------------------------|------------------------------|
| 1 | € 30 (antes € 20) |
| 2 | € 70 (antes € 40) |
| 3 ou mais | € 140 (antes € 70) |

REGIME DE REINVESTIMENTO DAS MAIS-VALIAS DE IRS

No âmbito do regime do reinvestimento das mais-valias de imóveis destinados a habitação própria e permanente em sede de IRS, para além dos requisitos já aplicáveis, os sujeitos passivos passam a estar obrigados a:

- o ter naquele imóvel o seu (e do seu agregado familiar) domicílio fiscal nos 24 meses anteriores à data da transmissão;
- o não terem beneficiado da exclusão de tributação no ano de obtenção dos ganhos, ou nos 3 anos anteriores (exceto mediante comprovação de que esta se deveu a circunstâncias excecionais).

CONSTRUÇÃO E REABILITAÇÃO URBANA

A taxa reduzida de Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA) de 6% passa a ser também aplicável às empreitadas:

- o de construção ou reabilitação de imóveis de habitações económicas, de habitações de custos controlados ou de habitações para arrendamento acessível, independentemente do promotor, desde que pelo menos 700/1000 dos prédios em propriedade horizontal ou a totalidade dos prédios em propriedade total ou frações autónomas sejam afetos a um dos referidos fins e certificadas pelo IHRU, IP, ou pelas entidades competentes quando promovidos na Região Autónoma da Madeira e na Região Autónoma dos Açores (alteração à verba 2.18); e



- o de reabilitação de edifícios e de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva pública, localizados em áreas de reabilitação urbana, ou realizadas no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional (alteração à verba 2.23).

Deixam de ser tributadas à taxa de 5% as mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português decorrentes da primeira alienação subsequente à intervenção de imóvel localizado em área de reabilitação urbana.

TERRENOS PARA CONSTRUÇÃO

Reduz-se substancialmente o conceito de terrenos para construção, passando a estar apenas abrangidos os terrenos situados dentro ou fora de um aglomerado urbano:

- o para os quais tenha sido concedida licença ou comunicação prévia favorável de operações de licenciamento ou construção; ou
- o que tenham sido comunicados pelo município à Autoridade Tributária e Aduaneira como aptos para construção.

É introduzida uma isenção de IMI para os terrenos para construção de habitações e prédios destinados a uso habitacional, a qual é aplicável quando:

- o os terrenos para construção cujo procedimento de controlo prévio para obras de construção de imóveis com afetação habitacional tenha sido iniciado junto da entidade competente, e para os quais ainda não tenha havido decisão final; e
- o os prédios em que o procedimento de controlo prévio para utilização habitacional tenha sido iniciado junto da entidade competente, e para os quais ainda não tenha havido decisão final.

A isenção referida não é, porém, aplicável aos sujeitos passivos que:

- o atribuam ao prédio uma utilização diversa de fins habitacionais, liquidando-se o IMI devido por todo o período decorrido desde a sua aquisição;

- o tenham adquirido o prédio a entidade que já tenha beneficiado da isenção;
- o tenham domicílio fiscal em país, território ou região sujeito a um regime fiscal mais favorável;
- o sejam uma entidade dominada ou controlada, direta ou indiretamente, por entidade que tenha domicílio fiscal em país, território ou região sujeito a um regime fiscal mais favorável.

Agravam-se as taxas de IMI aplicáveis aos prédios urbanos ou frações autónomas devolutas há mais de 1 ano, prédios em ruínas, e alguns terrenos para construção.

PRÉDIOS DEVOLUTOS OU EM SITUAÇÃO DE ABANDONO

Agravam-se as taxas de IMI aplicáveis aos prédios urbanos ou frações autónomas devolutas há mais de 1 ano, prédios em ruínas, e terrenos para construção inseridos no solo urbano cuja qualificação atribua aptidão para o uso habitacional, sempre que se localizem em zonas de pressão urbanística, de acordo com o seguinte:

- o a taxa de 0,3% a 0,45% aplicável aos prédios urbanos é elevada ao décuplo e agravada em mais 20% em cada ano subsequente (na redação anterior, a taxa era elevada ao sêxtuplo e agravada em cada ano subsequente em mais 10%);
- o o agravamento tem como limite máximo o valor de 20 vezes a taxa aplicável.

Adicionalmente, e mediante deliberação do município, o referido limite pode agora ser aumentado em:

- o 50% (face aos anteriores 25%) quando esteja em causa um prédio urbano ou fração autónoma destinada a habitação e não se encontre arrendado para habitação ou afeto a habitação própria e permanente; ou
- o 100% (face aos anteriores 50%) quando o sujeito passivo seja uma pessoa coletiva ou entidade fiscalmente equiparada.

É aumentada a possibilidade de majoração da taxa de IMI aplicável aos prédios rústicos com áreas florestais que se encontrem em situação de abandono, podendo agora os municípios deliberar uma majoração até ao triplo da taxa aplicável (na redação anterior, a majoração era até ao dobro), continuando a não poder resultar numa coleta de imposto inferior a € 20 por cada prédio.

REVOGAÇÃO DE BENEFÍCIOS PARA OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

São revogados os incentivos fiscais ao investimento em fundos de investimento imobiliário constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 em que, pelo menos 75%, dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana, designadamente:

- o a isenção de IRC aplicável aos rendimentos obtidos;
- o a taxa de 10% de retenção na fonte em sede de IRS ou IRC aplicável aos rendimentos respeitantes a UPs destes fundos; e
- o a taxa de 10% sobre o saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de UPs de investimento.

São revogados, em algumas situações, os incentivos fiscais ao investimento em fundos de investimento imobiliário constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013.

Recorda-se, ainda, que no passado dia 28 de agosto de 2023 foi publicada a Lei n.º 50/2023 que autoriza o Governo a proceder à reforma e simplificação dos licenciamentos no âmbito do urbanismo e ordenamento do território. Aguarda-se que, no prazo de 180 dias a contar daquela data, ocorra a aprovação do decreto-lei autorizado através do Conselho de Ministros, devendo, a final (e sem prejuízo do seu direito de veto), ser o mesmo promulgado pelo Presidente da República e posteriormente publicado em Diário da República.

Sobre a PLMJ

→ Quem somos

“PLMJ is the most organised firm and the most committed at doing things on schedule and to the time that is asked. They are the most up to date and one of most professional law offices that work with us.”

CLIENT REFERENCE FROM CHAMBERS AND PARTNERS

Sobre a equipa de Imobiliário e Turismo

→ O que fazemos

Sobre a equipa de Fiscal

→ O que fazemos

KEY CONTACTS



Francisco Lino Dias

Sócio e co-coordenador da área de Imobiliário e Turismo

(+351) 213 197 571
francisco.linodias@plmj.pt



Teresa Madeira Afonso

Sócia e co-coordenadora da área de Imobiliário e Turismo

(+351) 210 103 714
teresa.madeiraafonso@plmj.pt



Isaque Ramos

Sócio da área de Fiscal

(+351) 210 103 711
isaque.ramos@plmj.pt

