



FISCAL

Propostas fiscais de apoio à habitação

No passado dia 25 de setembro, o Governo aprovou, em Conselho de Ministros, um pacote de medidas com o objetivo de dinamizar o mercado de imóveis habitacionais.

As medidas anunciadas carecem de densificação e precisam ainda de ser apresentadas e aprovadas pela Assembleia da República. Porém, dada a sua relevância, deixamos um breve resumo das principais alterações fiscais em discussão.

Medidas de incentivo ao mercado do arrendamento

Propõe-se, para os senhorios, uma redução da taxa autónoma de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares ('IRS') de 25% para 10%, aplicável a contratos de arrendamento com rendas mensais até € 2.300 (designadas por rendas moderadas).

Adicionalmente, propõe-se a isenção de mais-valias em sede de IRS nos casos de reinvestimento em imóveis destinados a arrendamento com rendas moderadas.

É ainda proposta a isenção do pagamento do Adicional ao Imposto Municipal sobre Imóveis ('AIMI') para imóveis com rendas mensais até €2.300, mesmo que o valor patrimonial tributário (VPT) ultrapasse os € 600.000 – introduzindo, assim, uma exceção ao regime atual, que prevê a sujeição a AIMI sempre que o VPT dos imóveis exceda €600.000.

Para os inquilinos, é proposto o aumento da dedução à coleta do IRS referente aos custos suportados com rendas, passando dos atuais €500 para €900 em 2026 e €1.000 em 2027. Sem prejuízo deste aumento, o valor da dedução continua a calcular-se tendo por base 15% dos encargos anuais suportados.

Propõe-se, para os senhorios, uma redução da taxa autónoma de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares.

Propõe-se a redução da taxa de IVA na construção de 23% para 6% em alguns casos.

Medidas para incentivo à construção

Propõe-se a redução da taxa de IVA na construção de 23% para 6% nos seguintes casos: (i) construções de habitações para venda, com preço até €648.000; e (ii) construção de habitações para arrendamento com rendas mensais até €2.300. Esta medida é temporária e, caso venha a ser aprovada, estará em vigor até 2029.

Notamos que a medida anunciada aparenta excluir do âmbito de aplicação da taxa reduzida de IVA os casos de construção de habitação própria e permanente. A confirmar-se este aspeto na proposta de lei a apresentar na Assembleia da República, pode ficar comprometida a coerência do pacote de medidas adotadas, sendo de difícil compreensão que a construção de imóvel para habitação própria e permanente não beneficie da mesma taxa de IVA que a construção para venda ou para arrendamento.

Medida para diminuição da procura

Propõe-se o agravamento da taxa do Imposto Municipal sobre a Transmissão Onerosa de Imóveis ('IMT') na compra de habitações por cidadãos não residentes em Portugal, excluindo-se os emigrantes. Não são ainda conhecidas as taxas agravadas a aplicar.

Ainda que se desconheçam os detalhes desta medida, levantam-se sérias dúvidas quanto à sua compatibilidade com o princípio da não discriminação, decorrente do direito fiscal europeu, assim como com o princípio constitucional da igualdade. ■