



Sêrvulo & Associados | Sociedade de Advogados, SP, RL

Update

Fiscal

Outubro 2023

Mais Habitação: principais aspetos fiscais

Bruno Miguel Marques | bmm@servulo.com
Maria Borges da Fonseca | mbf@servulo.com

A Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, com entrada em vigor no dia seguinte à sua publicação, contém um conjunto disposições de natureza fiscal, com implicações transversais ao nível dos diversos impostos que incidem sobre o mercado imobiliário.

Entre as diversas medidas previstas neste pacote legislativo, destacam-se as seguintes:

Tributação das mais-valias imobiliárias

Novos requisitos para beneficiar do regime de reinvestimento

O regime de exclusão de tributação, em sede de IRS, das mais-valias geradas através da alienação de habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, quando haja lugar ao reinvestimento do produto da venda, contém agora um duplo limite temporal:

- 1) O imóvel transmitido tenha sido destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar nos 24 meses anteriores à sua alienação, facto que deverá ser comprovado através do respetivo domicílio fiscal;
- 2) Os sujeitos passivos não tenham beneficiado, no ano da obtenção dos ganhos e nos três anos anteriores, do presente regime de exclusão, admitindo-se, no entanto, a possibilidade de os sujeitos passivos comprovarem, em sede de procedimento de liquidação, de que a não observância desta condição se deveu a circunstâncias excecionais.

Além deste duplo limite temporal, destaca-se ainda a exigência de, tanto o imóvel de partida (*i.e.*, o imóvel alienado) como o imóvel de chegada (adquirido com o produto da venda do primeiro), constituírem o domicílio fiscal do sujeito passivo. O legislador veio assim a acolher expressamente, na

letra da lei, um requisito de natureza formal que a Autoridade Tributária e Aduaneira tinha vindo a exigir, embora sem sucesso.

Exclusão de tributação das mais-valias geradas através da alienação de terrenos para construção ou de habitação secundária

São ainda excluídos de tributação, em sede de IRS, os ganhos provenientes da transmissão onerosa de terrenos para construção ou de imóveis habitacionais que não sejam destinados a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, desde que verificadas, cumulativamente, as seguintes condições:

- 1) O valor de realização seja aplicado na amortização de capital em dívida em crédito à habitação destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou dos seus descendentes; e
- 2) Essa amortização seja concretizada num prazo de três meses, contados da data de realização.

Esta exclusão de tributação aplica-se às transmissões realizadas entre 1 de janeiro de 2022 e 31 de dezembro de 2024. Nas transmissões realizadas até à entrada em vigor deste pacote legislativo (*i.e.*, antes de 7 de outubro de 2023), a amortização terá de ser concretizada no prazo de três meses.

Isenção de tributação das mais-valias geradas com a alienação de imóveis a entidades públicas

Ficam isentos de tributação, em sede de IRS e IRC, as mais-valias provenientes da alienação de imóveis para habitação ao Estado, às Regiões Autónomas, às entidades públicas empresariais na área da habitação ou às autarquias locais, exceto:

- a) Os ganhos realizados por residentes com domicílio fiscal em país, território ou região sujeito a um regime fiscal mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças;
- b) Os ganhos decorrentes de alienações onerosas através do exercício de direito de preferência.

Revogação da taxa reduzida de IRS aplicável a mais-valias geradas com a alienação de imóveis reabilitados

Revoga-se a aplicação da taxa de IRS de 5% sobre as mais-valias com a alienação de imóveis intervencionados e localizados em áreas de reabilitação urbana.

Tributação dos rendimentos prediais

Descida das taxas de tributação autónoma em sede de IRS

A taxa de tributação autónoma de 28% passa a abranger exclusivamente o arrendamento não habitacional.

A taxa de tributação autónoma aplicável aos rendimentos prediais decorrentes de arrendamento habitacional passa a ser de 25%, sendo que esta pode ainda ser objeto de redução em função da duração do contrato de arrendamento:

- 1) Se igual ou superior a 5 anos e inferior a 10, é aplicada uma redução de 10%, sendo, por cada renovação com igual duração, aplicada uma redução de 2%. Estas reduções estão, no entanto, sujeitas ao limite de 10%;
- 2) Se igual ou superior a 10 anos e inferior a 20 anos, é aplicada uma redução de 15% na respetiva taxa autónoma;
- 3) Se igual ou superior a 20 anos e aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de direito real de habitação duradoura, na parte respeitante ao pagamento da prestação pecuniária mensal, é aplicada uma redução de 20% da respetiva taxa autónoma.

Estas novas medidas não se aplicam, contudo, a rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento habitacional celebrados a partir de 1 de janeiro de 2024, cuja renda mensal exceda em 50% os limites gerais de preço de renda por tipologia em função do concelho onde se localiza o imóvel, previstos nas tabelas 1 e 2 do anexo à Portaria n.º 176/2019, de 6 de junho.

Aos novos contratos de arrendamento que beneficiem do regime, é aplicada uma redução adicional de 5% na respetiva taxa autónoma sempre que a renda seja inferior, em pelo menos 5%, à renda do contrato de arrendamento anterior sobre o mesmo imóvel.

Isenção dos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento obtidos no âmbito dos programas municipais

Ficam isentos, em sede de IRS e IRC, os rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento obtidos no âmbito dos programas municipais de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis e para alojamento estudantil. Esta isenção fica, no entanto, dependente de reconhecimento pelo Ministro das Finanças.

Transferência de imóveis de AL para arrendamento para habitação permanente

Introduz-se também uma isenção, em sede de IRS e IRC, para os rendimentos prediais decorrentes da transferência de imóveis afetos à exploração de alojamento local para arrendamento para habitação permanente.

Esta isenção aplica-se quando, cumulativamente, se verificarem os seguintes pressupostos:

- a) O estabelecimento de alojamento local tenha sido registado e estivesse afeto a esse fim até ao final de 2022;
- b) A celebração do contrato de arrendamento, bem como a respetiva inscrição no Portal das Finanças, ocorra até 31 de dezembro de 2024.

Esta isenção é aplicável aos respetivos rendimentos auferidos até 31 de dezembro de 2029.

Comunicação dos contratos de arrendamento pelos locatários/sublocatários

Em sede de imposto do selo, passa a ser possível a comunicação dos contratos de arrendamento e subarrendamento pelos respetivos locatários e sublocatários, caso tal obrigação não seja cumprida pelos locadores ou sublocadores.

Imóveis adquiridos para revenda

Redução do prazo para revenda

Reduz-se de três para um ano o período em que os imóveis adquiridos para revenda devem ser efetivamente revendidos, para efeitos da isenção de IMT ou, nos casos em que o imposto tenha sido pago, possibilitar o seu reembolso.

Por outro lado, este tipo de aquisições deixa de beneficiar da isenção logo que se verifique que aos prédios adquiridos para revenda foi dado um destino diferente que, na aceção da nova lei, se entende como conclusão de obras, de edificação ou de melhoramento, ou outras alterações que possam determinar variação do seu valor patrimonial tributário.

Revogação da suspensão de tributação, em sede de IMI, relativamente aos imóveis adquiridos para revenda

Revoga-se a suspensão de tributação prevista no Código do IMI até ao 3.º ano seguinte, inclusive, àquele em que um prédio tenha passado a figurar no inventário de uma empresa que tenha por objeto a sua venda.

Isenção de IMI para terrenos para construção de habitações

O pacote mais-habitação veio criar uma isenção, em sede de IMI, para os terrenos para construção de habitações e prédios destinados ao uso habitacional.

Esta isenção aplica-se aos terrenos de construção quando tenha sido iniciado, junto da entidade competente, o procedimento de controlo prévio para obras de construção de imóveis com afetação habitacional e para os quais não tenha ainda sido emitida uma decisão final, expressa ou tácita.

No que respeita aos prédios destinados ao uso habitacional, exige-se que o procedimento de controlo prévio para utilização habitacional tenha sido iniciado, junto da entidade competente, e ainda não tenha havido decisão final, expressa ou tácita.

Os sujeitos passivos que pretendam beneficiar desta isenção, devem apresentar, junto do serviço de finanças da área da situação dos prédios, o documento comprovativo do início do procedimento de controlo prévio.

Taxa reduzida de IVA nos serviços de construção

O pacote mais-habitação vem alterar as verbas 2.18 e 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA (transmissões de bens e prestações de serviços sujeitas à taxa reduzida de 6%).

A verba 2.18 compreende agora as empreitadas de construção ou reabilitação de **i)** imóveis de habitações económicas, **ii)** habitações de custos controlados, ou **iii)** habitações para arrendamento acessível nos termos definidos em portaria do membro do Governo responsável pela área da habitação, independentemente do promotor. Exige-se, no entanto, 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, I. P., ou, quando promovidas na Região Autónoma da Madeira ou na Região Autónoma dos Açores, pela IHM — Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM, ou pela Direção Regional da Habitação dos Açores, respetivamente

A verba 2.23, por seu turno, prevê agora aplicação da taxa de 6% às 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) delimitadas nos termos legais, ou realizadas no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

A última verba não será, contudo, aplicável nos seguintes casos:

a) pedidos de licenciamento, de comunicação prévia ou pedido de informação prévia respeitantes a operações urbanísticas submetidas junto da câmara municipal territorialmente competente antes da entrada em vigor do pacote mais-habitação;

b) pedidos de licenciamento ou de comunicação prévia submetidas junto da câmara municipal territorialmente competente após a entrada em vigor do pacote mais-habitação, desde que submetidas ao abrigo de uma informação prévia favorável em vigor.

Contribuição extraordinária sobre o alojamento local (CEAL)

Foi ainda criada uma contribuição extraordinária sobre os apartamentos e estabelecimentos de hospedagem integrados numa fração autónoma de edifício em alojamento local em Alojamento Local – CEAL.

Incidência subjetiva:

Titulares da exploração dos estabelecimentos de alojamento local, na aceção do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto e, são ainda subsidiariamente responsáveis pelo pagamento da CEAL, os proprietários de imóveis que não sejam titulares da exploração nos quais se desenvolva a exploração de alojamento local.

Incidência Objetiva:

A CEAL incide sobre a afetação de imóveis habitacionais – *i.e.*, imóveis cujas suas frações autónomas e as partes ou divisões de prédios urbanos são suscetíveis de utilização independente de natureza habitacional – a alojamento local, a 31 de dezembro de cada ano.

Para este efeito, consideram-se afetos a alojamento local os imóveis habitacionais que integrem uma licença de alojamento local válida.

Excluem-se da CEAL, por um lado, os imóveis localizados nos territórios do interior, tal identificados no anexo à Portaria n.º 208/2017, e por outro, os imóveis localizados em freguesias que preencham, cumulativamente, as seguintes condições:

- a) Sejam 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 a situação de carência habitacional;
- e
- c) Não tenham qualquer parte do seu território como zona de pressão urbanística.

Isenção:

Ficam isentos desta nova contribuição os imóveis habitacionais que não constituam frações autónomas, nem partes ou divisões suscetíveis de utilização independente, bem como as unidades de alojamento local em habitação própria e permanente, desde que a exploração não ultrapasse 120 dias por ano.

Base Tributável e Taxa:

A base tributável da CEAL é constituída pela aplicação do coeficiente económico do alojamento local e do coeficiente de pressão urbanística à área bruta privativa dos imóveis habitacionais, sobre os quais incida a CEAL – os coeficientes serão anualmente publicados por Portaria, sendo os coeficientes aplicáveis ao ano de 2023 publicados por portaria, no prazo de 60 dias após a publicação deste pacote legislativo

A taxa aplicável à base tributável é de 15%.

Liquidação e pagamento da CEAL:

A liquidação é feita com base em modelo oficial até 20 de junho do ano seguinte ao facto tributário, terminando o prazo de pagamento no dia 25 do mesmo mês.

Não dedutibilidade para efeitos de IRC

A CEAL não será dedutível para efeitos de determinação do lucro tributável em IRC, mesmo quando contabilizada como gasto do período de tributação.