

Momentum

**Guia
+ Habitação**

38

Que futuro para o mercado imobiliário e investimento estrangeiro?

Outubro

2023

Sérvulo

Acompanhe as nossas notícias e outras informações jurídicas em www.servulo.com

Guia +Habitação

Índice

- 03** **Pacote +Habitação**
Que futuro para o mercado imobiliário e investimento estrangeiro?
- 04** **+Habitação**
Arrendamento: principais alterações com impacto para os investidores
- 08** **+Habitação**
Golden Visa
- 10** **+Habitação**
Alojamento Local: o incentivo à transferência de imóveis em alojamento local para o arrendamento habitacional
- 12** **+Habitação**
Principais aspectos fiscais

A handwritten signature-style logo for "Sérvalo".

Pacote + Habitação

Envolta em extrema polémica, foi finalmente publicada Lei nº 56/2023, de 6 de outubro, vulgarmente designada “Pacote Mais Habitação”, cuja pretensão é dar resposta à urgente carência de habitação a preços mais acessíveis sobretudo nos grandes centros urbanos, entenda-se, Lisboa e Porto. O mercado de arrendamento não tem casas suficientes, a procura ultrapassa largamente a oferta, os preços triplicaram, e ficaram inacessíveis sobretudo à classe média portuguesa e aos estudantes deslocados. Não conseguindo o Estado, nem a um nível menos centralizado, os Municípios, dar uma resposta imediata a esta carência do mercado habitacional, resolve realizar um conjunto de medidas, que se traduzem na alteração profunda de vários regimes jurídicos que ao longo dos últimos anos se revelaram como essenciais para atração de investimento no mercado imobiliário, e que vão ser afetados pelas medidas deste pacote. Destacamos:

- a. a limitação até dezembro de 2029 quanto ao valor das rendas nos novos contratos de arrendamento, subsequentes a contratos celebrados nos últimos cinco anos;
- b. a não transição para o NRAU de contratos de arrendamento anteriores a 1990;
- c. o estabelecimento de arrendamento forçado para prédios devolutos que não integrem voluntariamente o mercado de arrendamento;
- d. a integração da tramitação do procedimento especial de despejo e da injunção em matéria de arrendamento junto do Balcão do Arrendatário e do Senhorio (BAS), para simplificação e melhoria do seu funcionamento e reforço das garantias das partes;
- e. a revogação das autorizações de residência para atividade de investimento imobiliário – Golden Visa;
- f. a cessação de novos registos de alojamento local nas áreas de elevada pressão urbanística, designadamente, as regiões metropolitanas de Lisboa e Porto;
- g. o estabelecimento de incentivos fiscais para a passagem dos atuais alojamentos locais para o mercado de arrendamento;
- h. o estabelecimento de prazo de validade e condições da respetiva renovação para os estabelecimentos de alojamento local existentes.

Nesta newsletter, procuramos fazer uma símula das principais alterações que resultam da publicação deste Pacote Mais Habitação, e se estamos certos quanto à incerteza da sua exequibilidade prática e da sua eficácia na rápida solução de um gravíssimo problema das nossas cidades, o acesso à habitação, estamos igualmente certos quanto à certeza da redução do investimento, designadamente, estrangeiro, no mercado imobiliário, à quebra de confiança dos players no sistema jurídico português, e ao evidente impacto que estas alterações trarão para a economia dos portugueses.

Carla Leandro

cl@servulo.com

⊕Habitação

Arrendamento: principais alterações com impacto para os investidores

A [Lei n.º 56/2023](#), de 6 de outubro de 2023 – Programa Mais Habitação – foi publicada em Diário da República, após promulgação do Presidente da República (doravante o “Programa”). Neste Update, resumem-se as principais alterações trazidas por este Programa, destacando as seguintes medidas em matéria de arrendamento, «com o objetivo de garantir mais habitação»:

Novos contratos de arrendamento para fins habitacionais: limitação da renda inicial

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. Assim, 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%:

1. 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. Neste caso, o coeficiente de atualização a considerar para o ano de 2023 é de 1,0543 – ou seja, um aumento equivalente a 5,43%.
2. Quando o imóvel tenha sofrido obras de remodelação ou restauros profundos, devidamente atestados pela Câmara Municipal, pode acrescer à renda inicial do novo contrato de arrendamento o valor relativo às despesas suportadas pelo senhorio, até ao limite anual de 15%.

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: intransponibilidade para Novo Regime do Arrendamento Urbano (o “NRAU”)

Os senhorios perdem definitivamente a possibilidade de fazer transitar para o NRAU os contratos de arrendamento habitacionais anteriores a 1990, abrangidos pelos artigos 35.º e 36.º do NRAU, conforme a nova redação oferecida pelo Programa, que não tenham ainda transitado para o mesmo. Em contrapartida, procede-se à definição das medidas fiscais de compensação, 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.

Arrendamento forçado

É aditado ao Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (o “RJUE”) o artigo 108.º-C, nos termos do qual se estabelece o arrendamento forçado de habitações devolutas. Este regime incide sobre (i) frações autónomas de uso habitacional e (ii) partes de prédio urbano suscetíveis de utilização independente de uso habitacional, localizadas fora dos territórios do interior (cfr. Anexo Portaria n.º 208/2017) devendo, igualmente, estar classificadas como devolutas, nos termos do Decreto-Lei n.º 159/2006, há mais de dois anos.

De forma a efetivar esta medida, o Programa prevê um novo dever de comunicação para as empresas de telecomunicações e distribuidoras de gás, eletricidade e água. Estas passam a enviar obrigatoriamente aos Municípios, até ao dia 01 de outubro de cada ano, uma lista atualizada da ausência de contratos de fornecimento ou de consumos ou de consumos baixos, por cada prédio urbano ou fração autónoma, incluindo a identificação matricial de cada prédio.

Decorridos dois anos desde a classificação, o município remete ao proprietário do prédio devoluto:

1. Notificação do dever de executar obras de conservação. Feita a notificação e sem que as mesmas sejam realizadas, o Município pode promover a execução das obras necessárias, em caso de incumprimento; ou
2. Notificação do dever de dar uso à fração autónoma e, querendo, apresentar-lhe uma proposta de arrendamento, enquanto a renda não exceda em 30% os limites gerais de preço de renda dispostos no Programa de Arrendamento Acessível (Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio). Se o proprietário recusar a proposta ou não se pronunciar no prazo de 90 dias e mantendo-se o imóvel devoluto, o Município pode, excepcional e supletivamente, proceder ao arrendamento forçado, sempre que se revele necessário «para garantir a função social da habitação».

Não pretendendo o Município proceder ao arrendamento e caso o imóvel não careça de obras de conservação, deve este remeter a informação sobre o imóvel ao IHRU, I.P., para que este, se o pretende, possa notificar o proprietário nos termos do dever de dar uso e proceder ao arrendamento forçado, nos mesmos termos que o Município.

Apoio à Promoção de habitação para arrendamento acessível

Além dos incentivos previstos na legislação fiscal para o apoio ao arrendamento, este apoio concretiza-se numa linha de financiamento e na cedência de terrenos e edifícios públicos.

A linha de financiamento destina-se a projetos na área da habitação acessível, como construção ou reabilitação e aquisição de imóveis para posterior arrendamento. Admite-se igualmente o arrendamento a entidades públicas para subsequente subarrendamento. As habitações construídas com este financiamento ficam afetas ao regime do arrendamento acessível por um período de vinte e cinco anos e estão sujeitas aos parâmetros e valores em vigor para a habitação de custos controlados, nomeadamente quanto ao custo de promoção por metro quadrado.

Quanto à cedência de terrenos e edifícios públicos, o Governo identifica o património a afetar ao arrendamento acessível através da cedência do direito de superfície, pelo período máximo de noventa anos, renovável mediante acordo.

Decorridos os prazos de arrendamento, e em caso de venda, os municípios e o IHRU I.P. têm direito de preferência na aquisição destes (por valor calculado de acordo com a legislação aplicável à promoção de habitações a custos controlados).

Os contratos de arrendamento celebrados pelos beneficiários deste apoio estão sujeitos aos limites do preço de renda previstos no Programa de Arrendamento Acessível.

São beneficiários deste apoio:

1. As cooperativas de habitação e construção, que cumpram as condições de acesso previstas no artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 145/97, de 11 de junho;
2. As 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 as condições de acesso previstas no regulamento de concessão de financiamentos a empresas privadas de construção civil para a construção de habitação de custos controlados ao abrigo de contratos de desenvolvimento para habitação, ou sociedades em cujo capital aquelas participem, bem como entidades que se dediquem à promoção e ao investimento imobiliário;
3. A IHM-Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM, e a Direção Regional da Habitação dos Açores, isoladamente ou em parceria com as entidades referidas nas alíneas anteriores;
4. Municípios e juntas de freguesia, isoladamente ou em parceria com as entidades supra referidas;
5. Misericórdias, instituições particulares de solidariedade social e pessoas coletivas de utilidade pública administrativa ou de reconhecido interesse público.

Os termos e condições dos apoios são regulamentados por Portaria do membro do Governo responsável pela área da habitação, no prazo de noventa dias a contar da data de entrada em vigor da lei.

Por último, os apoios previstos para promoção do arrendamento acessível serão aplicáveis, com as necessárias adaptações, ao alojamento estudantil. No entanto, a adesão a este regime encontra-se sujeita à aplicação de valores máximos de preços mensais de alojamento para estudantes, definidos em portaria pelos membros do

Governo responsáveis pelas áreas do ensino superior e da habitação.

Balcão do Arrendatário e do Senhorio

É criado o Balcão do Arrendatário e do Senhorio (“BAS”) para a 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 o Balcão Nacional de Arrendamento (“BNA”) e o serviço de Injunção em Matéria de Arrendamento (“IMA”), agora extintos. O BAS visa simplificar e agilizar estes procedimentos, reforçando as garantias no âmbito dos arrendamentos para fins habitacionais.

A partir de 01 de janeiro de 2024, admite-se a possibilidade de, em determinadas condições, 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.

Entrada em Vigor do Novo Regime

A presente lei entrou em vigor a 07 de outubro de 2023.

No entanto, preveem-se exceções no que concerne à entrada em vigor das alterações e aditamentos ao NRAU (exceto as alterações aos artigos 35.º, 36.º e 37.º), nomeadamente no que diz respeito ao procedimento especial de despejo, BAS e IMA. Estas produzirão efeitos 120 dias após a entrada em vigor da lei.



Inês de Mundel Calado

imc@servulo.com

Juliana Figueiredo Reis

jfr@servulo.com

“A entrada em vigor da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, opera alterações substanciais no regime de Autorização de Residência para Investimento (“Golden Visa”).”

Habitacão Golden Visa

+Habitação

Golden Visa

A entrada em vigor da [Lei n.º 56/2023](#), de 6 de outubro, procede ainda a um conjunto de alterações à Lei n.º 23/2007, de 4 de julho, que regula a entrada, permanência, saída e afastamento de estrangeiros do território nacional, no âmbito do regime da autorização de residência para atividades de investimento.

A alteração mais significativa prende-se com a extinção das seguintes modalidades de investimento:

- Aquisição de bens imóveis no valor igual ou superior a € 500.000,00;
- 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 € 350.000,00;
- Transferência de capitais no montante igual ou superior a € 1.500.000,00.

Note-se que a extinção destas modalidades de investimento:

- Não afeta as autorizações/reagrupamentos familiares já concedidos; e
- Não é aplicável aos processos já submetidos e que se encontrem a aguardar decisão das entidades competentes, ou que se encontrem pendentes de procedimentos de controlo prévio nas câmaras municipais.

Nos casos supramencionados, a renovação da autorização de residência tem como consequência a conversão da mesma numa autorização de residência para imigrantes empreendedores. Neste contexto, devem os titulares cumprir o prazo mínimo de permanência em território nacional de 7 dias, seguidos ou interpolados no 1º ano e 14 dias, seguidos ou interpolados, nos subsequentes períodos de 2 anos.

Não obstante, mantêm-se elegíveis as seguintes modalidades de investimento:

- Criação de, pelo menos, 10 postos de trabalho;
- Transferência de capitais no montante igual ou superior a € 500.000,00, que seja aplicado em atividades de investigação desenvolvidas por instituições públicas ou privadas de investigação científica, integradas no sistema científico e tecnológico nacional;
- Transferência de capitais no montante igual ou superior a € 250.000,00, que seja aplicado em investimento ou apoio à produção artística, recuperação ou manutenção do património cultural nacional;
- Transferência de capitais no montante igual ou superior a € 500.000,00 destinados à aquisição de partes de organismos de investimento coletivo não imobiliários, em que 60% do valor dos investimentos seja concretizado em sociedades comerciais sediadas em território nacional;
- Transferência de capitais no montante igual ou superior a € 500.000,00, 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 três anos.

No leque de investimentos que se mantêm elegíveis, cumpre assinalar duas alterações relevantes:

- No que respeita à modalidade de investimento em *organismos de investimento coletivo* procedeu-se a uma alteração da redação da norma, no sentido de alterar a expressão “*aquisição de unidades de participação em fundos de investimento ou de capitais de risco*” para “*aquisição de partes de organismos de investimento coletivo não imobiliários*”.
- No âmbito da modalidade de *reforço do capital social* de uma sociedade comercial já constituída em território português, foi aumentado o número de postos de trabalho necessários, passando a ser exigida “*criação de pelo menos cinco postos de trabalho permanentes ou manutenção de pelo menos dez postos de trabalho, com um mínimo de cinco permanentes*”, ao invés da “*criação ou manutenção de postos de trabalho, com um mínimo de cinco permanentes*”, anteriormente exigida.

Por fim, cumpre assinalar que:

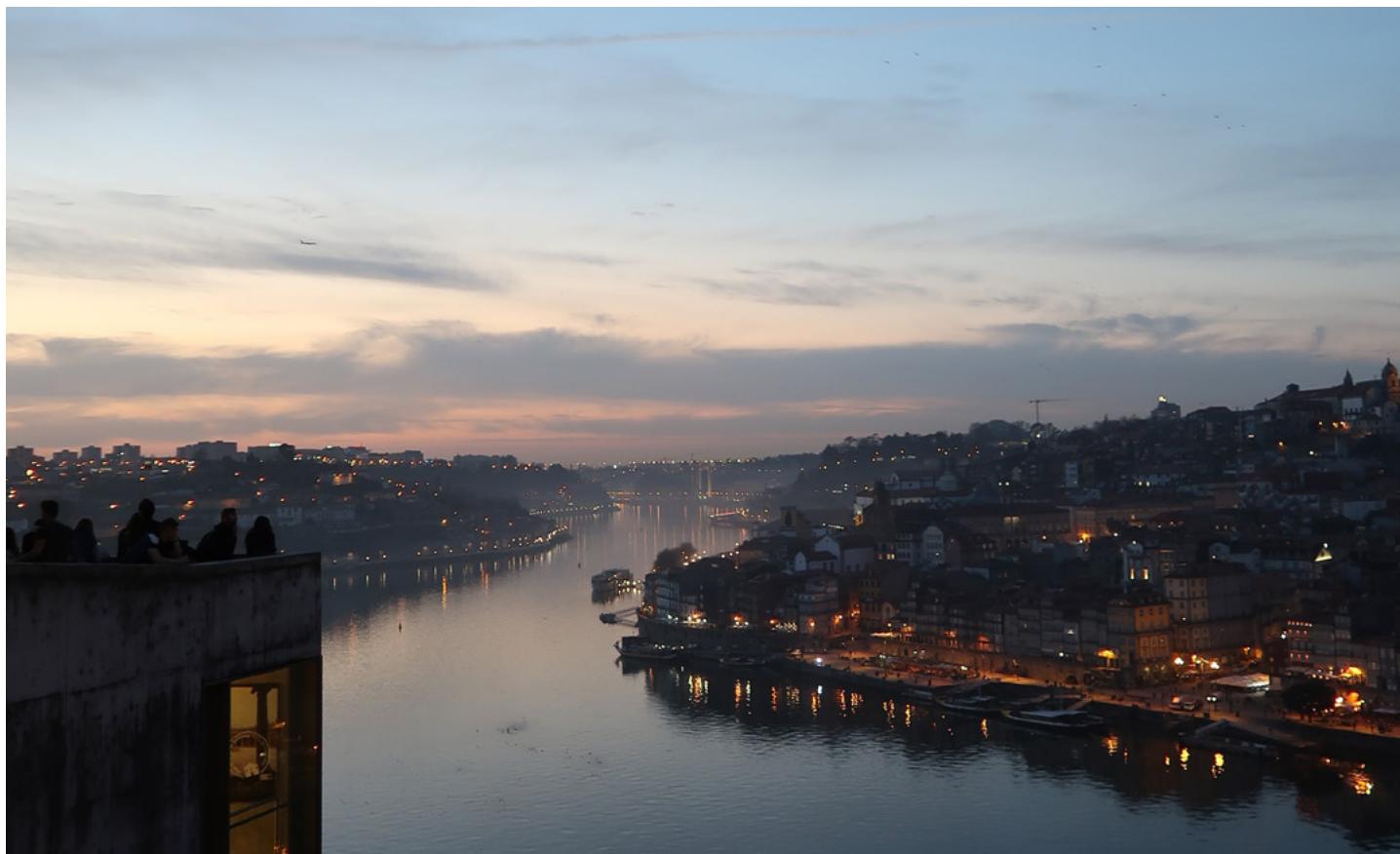
- Nenhuma modalidade de investimento se pode destinar, direta ou indiretamente, ao investimento imobiliário.
- As modalidades de investimento ainda elegíveis irão estar sujeitas a avaliação a cada dois anos quanto aos seus impactos na atividade científica, cultural e na promoção do investimento direto estrangeiro e criação de postos de trabalho.

Pedro João Domingos

pjd@servulo.com

Beatriz Negrão Gago

bng@servulo.com



⊕Habitação

Alojamento Local: o incentivo à transferência de imóveis em alojamento local para o arrendamento habitacional

Neste Update, resumem-se as principais alterações trazidas pelo Programa Mais Habitação, destacando-se as seguintes medidas em matéria de Alojamento Local, «com o objetivo de garantir mais habitação».

A intransmissibilidade e caducidade do registo de AL

Até à entrada em vigor do Programa, a regra da intransmissibilidade do número de registo de alojamento local apenas se aplicava às modalidades de “moradia” e “apartamento” que estivessem localizados em zona de contenção.

O Programa alarga o âmbito de aplicação desta regra e passa agora a estabelecer, para todos os estabelecimentos de alojamento local, que o respetivo número de registo é pessoal e intransmissível, ainda que na titularidade ou propriedade de pessoa coletiva. Como tal, torna-se impossível adquirir um registo por transmissão.

O Programa procede ainda à alteração das situações de caducidade do registo detido por uma sociedade comercial. Este registo cessa quando ocorra a transmissão do capital social da pessoa coletiva titular do registo, independentemente da percentagem.

No entanto, o Programa admite exceções, tanto à intransmissibilidade como para a caducidade, em casos de sucessão.

Por último, prevê-se ainda uma outra situação de caducidade, no caso de os registos do alojamento local se encontrarem inativos. Assim, para evitar o cancelamento dos respetivos registos, no prazo de dois meses a contar da data de publicação deste Programa, os titulares dos registos de alojamento local são obrigados a prestar prova da manutenção da atividade de exploração, ou seja, da efetividade do seu exercício – sem prejuízo da reapreciação a ocorrer durante o ano de 2030.

Excetuam-se, porém, os estabelecimentos de alojamento local em habitação própria permanente, desde que a exploração das unidades de alojamento não ultrapasse os

120 dias/ano. Para estes casos, não é aplicável a obrigação de prova e respetivas consequências da sua não apresentação.

Suspensão de novos registo de AL

O Programa determina a suspensão geral da emissão de novos registo de estabelecimentos de alojamento local, nas modalidades de apartamentos e estabelecimentos de hospedagem, integrados em fração autónoma de edifício, com exceção dos territórios do interior (cfr. anexo à Portaria n.º 208/2017, de 13 de julho) e Regiões Autónomas.

Contudo, o Programa salvaguarda as situações em que os municípios, por meio de Cartas Municipais de Habitação, venham definir o adequado equilíbrio de oferta de habitação e alojamento estudantil, permitindo retirar a suspensão da atribuição de novas licenças de alojamento local.

Importa também notar que, nos municípios onde tenha sido declarada situação de carência habitacional, a suspensão dos registo pode abranger a totalidade ou apenas uma parte da área do município, onde a mesma haja sido declarada.

Reapreciação dos registo de AL já emitidos

Por via do aditamento ao Regime Jurídico da Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento Local, com a entrada em vigor do Programa, os registo destes estabelecimentos passam a ter uma duração de cinco anos, renovável por iguais períodos. A respetiva renovação dos títulos fica dependente de deliberação expressa da câmara municipal territorialmente competente.

Quanto aos registo de alojamento local já emitidos à data da publicação do Programa, é de assinalar que os mesmos serão alvo de reapreciação no ano de 2030. Ademais, após a primeira reapreciação, os registo são igualmente renováveis por cinco anos.

Não obstante, o Programa ressalva os casos de estabe-

leimentos de alojamento local que constituam garantia real de contratos de mútuo celebrados até 16 de fevereiro de 2023, os quais ainda não hajam sido integralmente liquidados a 31 de dezembro de 2029. Nestas situações, a reapreciação do registo apenas terá lugar após a amortização integral.

Do mesmo modo, decidindo-se pela manutenção do respetivo registo, o mesmo será renovado por um período de cinco anos.

Oposição ao Exercício da Atividade de AL e autorização do Condomínio: regras especiais para os prédios em regime de propriedade horizontal

Com a entrada em vigor do Programa, prevê-se um novo cenário de cancelamento do registo da atividade de alojamento local, caso se concretize o risco de oposição por parte dos condóminos, no caso de atividade alojamento local ser exercida numa fração autónoma de edifício ou parte de prédio urbano suscetível de utilização independente. Assim, a assembleia de condóminos, poderá opor-se ao exercício da atividade de alojamento local, (i) por deliberação de pelo menos dois terços da permilagem do edifício e (ii) desde que o título constitutivo não preveja expressamente a utilização da fração para fins de alojamento local ou quando tenha havido uma deliberação expressa daquela assembleia a autorizar tal utilização.

Nestes casos e para efeitos de efetivação dos cancelamentos, deve a assembleia de condóminos dar conhecimento da referida deliberação ao Presidente da Câmara Municipal territorialmente competente. Assim, a deliberação passará a produzir efeitos sessenta dias após respetivo envio.

O cancelamento do registo dita a cessação da exploração do estabelecimento.

Ainda, os registos de estabelecimentos de alojamento local efetuados após a entrada em vigor do Programa, que incidam sobre frações autónomas de prédios em regime de propriedade horizontal destinadas, no título constitutivo, à habitação, passam a estar condicionados à autorização prévia do condomínio para uso diverso. Esta decisão do condomínio é tomada por unanimidade, passando a ser obrigatória a apresentação da respetiva ata da assembleia

de condóminos, com a referida autorização, aquando da comunicação prévia.

Entrada em Vigor do Novo Regime

A presente [Lei n.º 56/2023](#), de 6 de outubro, entrou em vigor no dia seguinte ao da sua publicação, isto é, no dia 7 de outubro de 2023.

Inês de Mundel Calado

imc@servulo.com

Beatriz Negrão Gago

bng@servulo.com



+Habitação

Principais aspectos fiscais

A referida [Lei nº 56/2023](#), de 6 de outubro, contém finalmente um conjunto de 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 excepcionais.

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 verifiquem 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 3º 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 comprehende agora as empreitadas de cons-

trução 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.

Bruno Miguel Marques

bmm@servulo.com

Maria Borges da Fonseca

mbf@servulo.com

A presente publicação da Sérvulo & Associados tem fins exclusivamente informativos.
O seu conteúdo não constitui aconselhamento jurídico nem implica a existência de uma relação entre advogado cliente.
A reprodução total ou parcial do conteúdo depende da autorização expressa da Sérvulo & Associados.

Sérvulo & Associados
Sociedade de Advogados, SP, RL

Rua Garrett, 64
1200-204 Lisboa – Portugal

T +351 210 933 000
F +351 210 933 001/2