

# PROGRAMA “MAIS HABITAÇÃO”

O mercado imobiliário habitacional em Portugal e as novas medidas para garantir mais habitação



# ÍNDICE

**01** Tributação do rendimento

**02** Tributação do património

**03** IVA

**04** Contribuição extraordinária sobre os apartamentos em AL

# PROGRAMA **MAIS HABITAÇÃO**

Foi publicada em Diário da República a Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, que estabelece um conjunto de medidas no âmbito da habitação, procedendo a diversas alterações legislativas.

Este diploma, habitualmente designado como “Mais Habitação”, entrou em vigor no passado dia 7 de outubro.

O presente documento aborda algumas das medidas de índole fiscal. Não sendo um documento exaustivo, não dispensa a leitura e análise da lei referida.

A CFA está ao dispor para auxiliar na interpretação das alterações introduzidas.



# 1. Tributação do rendimento

## A. Mais-valias imobiliárias – terrenos para construção e imóveis habitacionais secundários

Ficam excluídas de tributação as mais-valias decorrentes da alienação onerosa de terrenos para construção e de imóveis habitacionais que não sejam habitação própria e permanente, se verificadas, cumulativamente, as seguintes condições:

- 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 à habitação própria e permanente do sujeito passivo ou dos seus descendentes; e
- 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, no pressuposto de que a amortização seja concretizada até três meses após a entrada em vigor da presente lei.

No caso em que o valor de realização, deduzido da amortização de empréstimo, seja superior ao capital em dívida, o valor remanescente é sujeito a tributação, nos termos do Código de IRS.



# 1. Tributação do rendimento

## B. Mais-valias imobiliárias - Reinvestimento

No regime do reinvestimento passam a estar previstas mais duas condições cumulativas para beneficiar da exclusão de tributação das 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; e
- os sujeitos passivos não tenham beneficiado no ano da realização da mais-valia, nem nos três anos anteriores, deste regime de exclusão.

Adicionalmente, estabelece-se como obrigação que o sujeito passivo ou o seu agregado familiar tenham fixado o seu domicílio fiscal no imóvel transmitido.

É ainda estabelecida a suspensão da contagem dos prazos para o reinvestimento (24 meses anteriores e os 36 meses posteriores contados da data de realização), durante dois anos, com efeitos a 1 de janeiro de 2020.



# 1. Tributação do rendimento

## C. Rendimentos prediais – Taxas de IRS

São reduzidas as taxas de IRS aplicáveis aos rendimentos prediais decorrentes de arrendamento habitacional, mantendo-se um modelo em que as mesmas ficam condicionadas à duração do contrato celebrado:

- A taxa de IRS aplicável aos rendimentos prediais decorrentes de arrendamento habitacional reduz para 25% (anteriormente, era 28%);
- No caso de contratos de arrendamento para habitação permanente com duração igual ou superior a 5 anos e inferior a 10 anos, é aplicada uma redução de 10% da respetiva taxa (ou seja, a taxa será de 15%). Por cada renovação com igual duração é ainda aplicada uma redução de 2%, com limite de 10%;
- No caso de contratos de arrendamento para habitação permanente com duração igual ou superior a 10 anos e inferior a 20 anos, é aplicada uma redução de 15% (aplicando-se, portanto, uma taxa de 10%);
- Aos contratos de arrendamento para habitação permanente com duração igual ou superior a 20 anos, bem como aos contratos de direito real de habitação duradoura, na parte respeitante ao pagamento da prestação pecuniária mensal, é aplicada uma redução de 20% (sendo aplicável uma taxa de 5%).





# 1. Tributação do rendimento

## C. Rendimentos prediais – Taxas de IRS

Fica previsto que as reduções mencionadas se extinguem 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.

Ficam excluídos destas reduções os contratos de arrendamento habitacional celebrados a partir de 1 de janeiro de 2024, quando a renda exceder em 50% o limite geral do preço das rendas por tipologia e concelho.

Em contrapartida, nos novos contratos em que as rendas sejam inferiores em 5% às rendas praticadas no contrato anterior, concede-se uma redução adicional de 5%.

Em face deste novo enquadramento, são revistos os coeficientes aplicáveis com referência à limitação imposta na atualização dos valores das rendas para 2023, aplicando-se estas alterações a novos contratos de arrendamento e respetivas renovações contratuais, assim como a renovações dos contratos de arrendamento em vigor verificadas a partir da data da entrada em vigor da presente lei.

# 1. Tributação do rendimento

## D. Transferência de imóveis de Alojamento Local (AL) para arrendamento

É criado um incentivo à transferência de imóveis de AL para arrendamento, estabelecendo-se, para os rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente, uma isenção, em sede de IRS e IRC, até 31 de dezembro de 2029, se verificadas, cumulativamente, as seguintes condições:

- os imóveis estejam afetos à exploração de estabelecimentos de AL, tendo ocorrido, tanto o seu registo como a afetação para esse fim, até 31 de dezembro de 2022; e
- a celebração do contrato de arrendamento e respetiva inscrição no Portal das Finanças ocorra até 31 de dezembro de 2024.

## E. Incentivos ao arrendamento habitacional a custos acessíveis (e alojamento estudantil) e à venda de imóveis ao Estado

Ficam isentas de tributação, em sede de IRS e IRC, as mais-valias decorrentes da alienação onerosa de imóveis para habitação ao Estado, às Regiões Autónomas ou às autarquias locais, com exceção das mais-valias realizadas (i) por residentes em territórios com um regime mais favorável e decorrentes (ii) do exercício do direito de preferência.

Ficam ainda isentos de tributação em sede IRS e IRC, os rendimentos prediais obtidos no âmbito dos programas municipais de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis e para alojamento estudantil, sendo os rendimentos isentos englobados, em sede de IRS, para efeitos de determinação da taxa a aplicar aos restantes rendimentos, quando o sujeito passivo opte pelo englobamento dos rendimentos prediais.

## F. Reabilitação urbana

São revogados os benefícios, em sede de IRS e IRC, relacionados com a reabilitação urbana.





## 2. Tributação do património

### A. Isenção de IMT na aquisição de imóveis para revenda

Para efeitos da isenção de IMT, reduz o período, de três para um ano, para que os imóveis adquiridos para revenda sejam efetivamente revendidos. Nos casos em que o imposto tenha sido pago, o seu reembolso fica condicionado à revenda no mesmo prazo de um ano.

Estabelece-se que, nos casos em que o IMT não tenha sido liquidado, mas se torne devido posteriormente por efeitos da caducidade da isenção, o imposto em falta é devido desde o momento da aquisição do imóvel, acrescido de juros compensatórios contados desde essa data.

Adicionalmente, é introduzida uma norma que vem clarificar o conceito de “destino diferente”, considerando-se como tal a conclusão de obras ou outras alterações que possam determinar variação do valor patrimonial tributário do imóvel.

### B. Suspensão de IMI na aquisição de imóveis para revenda

São revogadas as normas que previam a suspensão do IMI relativamente aos imóveis que figurem no inventário de uma empresa.



## 2. Tributação do património

### C. Valor patrimonial tributário dos prédios devolutos e prédios em ruínas

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

Sendo acionado este mecanismo, prevalecerá a avaliação que tiver um valor patrimonial tributário mais elevado.

### D. Taxas de IMI - zonas de pressão urbanística

Fica estabelecido um agravamento da taxa de IMI para 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.

A taxa de IMI será elevada ao décuplo, agravada, em cada ano subsequente, em mais 20%, até ao limite máximo do valor de 20 vezes daquela taxa.

Adicionalmente, mediante deliberação da assembleia municipal, este limite máximo poderá ser aumentado 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.



## 2. Tributação do património

### E. Prédios urbanos destinados ao Programa de Apoio ao Arrendamento (PAA)

Fica isenta de IMT a aquisição de terrenos para construção destinados à construção de imóveis habitacionais no âmbito do PAA, sujeito ao cumprimento dos requisitos estabelecidos no benefício fiscal criado.

Adicionalmente, os prédios urbanos ou frações autónomas adquiridos, reabilitados ou construídos para afetação ao PAA podem beneficiar de isenção de IMT, de IMI (por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da aquisição do prédio, com possibilidade de renovação por um período adicional de cinco anos) e de Adicional ao IMI.

Estas isenções ficam sem efeito se:

- aos imóveis for dado destino diferente daquele em que assentou o benefício, isto é, a sua afetação ao PAA, no prazo de cinco anos a contar da data da transmissão, ou, em caso de renovação da isenção do IMI, no prazo de dez anos; ou
- 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.

Para efeitos da contagem dos prazos acima referidos, prevê-se que o imóvel mantenha a sua condição de afetação ao PAA ainda que ocorra a cessação do contrato de arrendamento, desde que seja celebrado um novo contrato no âmbito do PAA no prazo de três meses.





## 2. Tributação do património

### F. Adicional ao IMI

Deixa de ser aplicável a dedução de € 600.000 à soma dos valores patrimoniais tributários dos prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano, prédios em ruínas e prédios urbanos parcialmente devolutos.

### G. Prédios afetos a AL

No caso de estabelecimentos de AL, prevê-se que o coeficiente de vetustez seja sempre 1 (como se tratasse de um prédio novo), independentemente da idade do prédio.

### H. Terrenos para construção

Consideram-se terrenos para construção aqueles a tenha sido concedida licença ou comunicação prévia favorável de operação de loteamento ou de construção, e aqueles que tenham sido comunicados pelos municípios à AT como aptos para construção nos termos dos instrumentos de gestão territorial aplicáveis.

Continuam a não fazer parte do conceito de terrenos para construção aqueles em que é vedada a concessão de licença ou a comunicação de operação de loteamento ou construção.

### I. Isenção de IMI para prédios habitacionais

Será possível, mediante deliberação da assembleia municipal e cumprimento de determinadas condições, que o período de isenção de IMI de 3 anos aplicável a prédios cujo valor patrimonial tributário não exceda €125.000 seja prorrogado por mais 2 anos.

## 3. IVA

Ficam sujeitas à taxa reduzida de IVA as empreitadas de construção e reabilitação de imóveis de habitações económicas, habitações de custos controlados ou habitações para arrendamento acessível, mediante cumprimento de certas condições.

No caso da verba 2.23 (reabilitação), restringe-se a aplicação da mesma e passam a estar abrangidas as empreitadas de reabilitação de edifícios e construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública, localizados em áreas de reabilitação urbana.

A nova redação da verba 2.23 não será aplicável aos pedidos de licenciamento, de comunicação prévia ou de informação prévia submetidos antes da data da entrada em vigor da lei e aos pedidos de licenciamento ou de comunicação prévia submetidos após a entrada em vigor da lei, desde que submetidas ao abrigo de uma informação prévia favorável em vigor.



## 4. Contribuição extraordinária sobre os apartamentos em AL (CEAL)

É criada uma contribuição extraordinária que incide sobre apartamentos e estabelecimentos de hospedagem integrados numa fração autónoma de edifício afeto a AL, com referência a 31 de dezembro de cada ano civil.

A base tributável é constituída pela aplicação do coeficiente económico do AL e do coeficiente de pressão urbanística à área bruta privativa dos imóveis habitacionais, sobre os quais incida a CEAL.

Os coeficientes em questão são publicados anualmente por portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças.

A taxa aplicável à base tributável é de 15%.

Encontram-se excluídos da CEAL:

- os imóveis localizados nos territórios do interior;
- os imóveis habitacionais que não constituam frações autónomas, nem partes ou divisões suscetíveis de utilização independente;
- as unidades de AL em habitação própria e permanente, desde que a exploração não ultrapasse 120 dias por ano;
- os imóveis localizados em freguesias que preencham determinados critérios, nomeadamente, que integrem municípios nos quais não tenha sido declarada a situação de carência habitacional.

A CEAL não é dedutível para efeitos de determinação do lucro tributável em IRC.





## Cravo Fortes Antão

📍 Rua Cristóvão de Pinho Queimado, nº5 – 2.º Dt. 3800 – 012 Aveiro

☎ Tel: 234 377 100

✉ geral@cfa-sroc.pt

🌐 <https://www.cfa-sroc.pt>

Colocamo-nos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos



OUTUBRO 2023