

23 de Outubro de 2023

## NOTA INFORMATIVA

# PROGRAMA MAIS HABITAÇÃO

Lei n.º 56/2023, de 6 de Outubro

*No dia 6 de Outubro de 2023, foi publicada a Lei n.º 56/2023, que vem concretizar uma parte relevante do Programa “MAIS HABITAÇÃO”, introduzindo uma série de alterações e inovações em vários aspectos relacionados com a política de habitação. A Lei n.º 56/2023 entrou em vigor no dia seguinte ao da publicação.*

Das alterações ora publicadas, destacamos as seguintes:

### **1. SEGURANÇA NO ARRENDAMENTO E RESPECTIVAS MEDIDAS FISCAIS DE INCENTIVO**

#### **1.1. Limitação ao aumento do valor da renda.**

Com efeitos até 31 de Dezembro de 2029, o valor inicial da renda de novos contratos de arrendamento para fins habitacionais, com relação

a imóveis que tenham tido contratos de arrendamento celebrados nos últimos 5 anos, não pode exceder 2% do valor da última renda praticada no contrato anterior.

Este limite aplica-se aos contratos que excedam os limites gerais de renda previstos no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível (Portaria n.º 176/2019, de 6 de Junho).

Quando a renda do contrato de arrendamento imediatamente anterior não tenha sido objecto de uma ou mais actualizações legalmente permitidas, ao valor da renda inicial podem, ainda, ser aplicados os coeficientes anuais publicados em Diário da República, desde que não tenham passado mais de 3 anos sobre a data em que teria sido inicialmente possível a sua aplicação.

No caso de imóveis que sejam objecto de obras de remodelação ou restauro profundos, devidamente atestadas pela Câmara Municipal, à renda inicial dos novos contratos de arrendamento pode acrescer o valor relativo às correspondentes despesas suportadas pelo senhorio, até ao limite anual de 15 %.

## **1.2. Contratos de arrendamento habitacionais anteriores a 1990**

Os contratos de arrendamento para fins habitacionais celebrados antes de 1990, quando os arrendatários tenham um Rendimento Anual Bruto Corrigido (RABC) inferior a 5 vezes o Rendimento Mínimo Nacional Anual (RMNA), e/ou têm 65 anos ou mais ou deficiência com um grau de incapacidade igual ou superior a 60%, deixam de poder transitar para o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU).

Para atenuar os efeitos desta medida para os senhorios, é feita a promessa de novas medidas fiscais, incluindo isenção de IRS e de IMI, assim que seja publicado o relatório apresentado pelo Observatório da Habitação e da Reabilitação Urbana com a proposta de medidas necessárias para o regular funcionamento do mercado de arrendamento urbano, bem como do subsídio de renda.

## **1.3. Procedimentos de despejo e de injunção em matéria de arrendamento**

Esta lei procede à simplificação do procedimento de despejo e de injunção em matéria de arrendamento, destacando-se as seguintes alterações:

- i) Criação do Balcão do Arrendatário e do Senhorio, com competência em todo o território nacional, que passa a integrar o procedimento especial de despejo e o procedimento de injunção em matéria de arrendamento;
- ii) Mesmo em caso de frustração de comunicação de resolução do contrato de arrendamento ao arrendatário devido ao atraso ou falta de pagamento de renda, possibilidade de resolução do contrato de arrendamento por meio do procedimento especial de despejo
- iii) Esclarecimento do regime aplicável no caso de falta de oposição pelo arrendatário, através de uma maior celeridade na obtenção de uma decisão de desocupação do locado;
- iv) Uniformização do regime da suspensão e diferimento da desocupação do locado, entre o procedimento especial de despejo e o regime da execução para entrega de coisa imóvel arrendada previsto no Código de Processo Civil.
- v) O Estado passa a assumir o pagamento das rendas que se vençam após o termo do prazo da oposição nas situações em que o arrendatário mantenha a ocupação do locado (tem como valor máximo mensal 1,5 vezes, com o limite total de 9 vezes, a remuneração mínima mensal garantida).

## **1.4. IRS - Redução da taxa aplicável a rendimentos prediais**

Verifica-se uma redução da taxa autónoma de IRS aplicável à tributação dos rendimentos prediais decorrentes do arrendamento habitacional, de 28% para 25%.

### **1.5. IRS - Incentivos ao arrendamento habitacional de longa duração**

No que respeita aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente com uma duração igual ou superior a 5 anos, são aplicadas as seguintes taxas reduzidas:

- i) Contratos com duração igual ou superior a 5 anos e inferior a 10 anos – 15% (anteriormente era 23%). Por cada renovação com igual duração, é aplicada uma redução de 2%, estando as reduções relativas à renovação sujeitas ao limite de 10%.
- ii) Contratos com duração igual ou superior a 10 anos e inferior a 20 anos – 10% (anteriormente era 14%).
- iii) Contratos com duração igual ou superior a 20 anos – 5% (anteriormente era 10%).

As reduções acima referidas não se aplicam a rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento celebrados a partir de 1 de Janeiro de 2024, cuja renda mensal exceda em 50% os limites gerais de preço de renda por tipologia (conforme previstos na Portaria n.º 176/2019, de 6 de Junho).

Caso os contratos de arrendamento prevejam uma renda inferior, em pelo menos 5%, à renda do contrato anterior sobre o mesmo imóvel, é aplicada uma redução adicional de 5% à taxa de IRS.

No que respeita às despesas dedutíveis, os seguros de renda passam a ser aceites como dedução aos rendimentos prediais auferidos.

As referidas alterações, em sede de tributação dos rendimentos prediais, aplicam-se a novos contratos de arrendamento e respectivas renovações contratuais, bem como às renovações dos contratos de arrendamento em vigor, verificadas a partir da data de entrada em vigor da lei (7 de Outubro de 2023).

Sempre que os contratos cessem os seus efeitos antes de decorridos os prazos de duração dos mesmos ou das suas renovações, por motivo imputável ao senhorio, extingue-se o direito às reduções das taxas, devendo os senhorios regularizar a diferença.

### **1.6. Seguros de renda e sua dedutibilidade em sede de IRS**

Tendo sido identificada a incipiente utilização de seguros de falta de renda para maior protecção dos senhorios e uma vez que tais seguros podem incentivar os proprietários mais avessos ao risco associado ao mercado de arrendamento, a Lei determina que a Associação de Supervisão de Seguros e Fundos de Pensões deve avaliar junto do sector segurador quais as razões da existência de desincentivos ou barreiras à contratação deste tipo de seguros seguros, comunicando as suas conclusões à Assembleia da República e ao Governo até final de 2023.

A lei vem também clarificar que os seguros de renda passam a ser considerados como gastos dedutíveis aos rendimentos obtidos em sede de IRS.

## **2. ARRENDAMENTO ACESSÍVEL**

### **2.1. Apoio à promoção de habitação para arrendamento acessível**

Este apoio assenta nas seguintes modalidades:

- i) Aprovação de linha de financiamento, promovida pelo Banco Português de Fomento, S.A., no valor de 250.000.000 €, com garantia mútua e bonificação da taxa de juro, para financiar projectos de habitação para arrendamento acessível, nomeadamente para a construção ou reabilitação, incluindo a aquisição do imóvel para este efeito; e
- ii) Cedência pelo Estado de terrenos e edifícios públicos através de constituição de direitos de superfície, com vista à promoção, disponibilização e gestão de arrendamento acessível.

Os fogos promovidos e disponibilizados ao abrigo das referidas modalidades de apoio ficam afectos ao arrendamento acessível pelo período mínimo de 90 anos, renovável, quando haja cedência do direito de superfície, ou de 25 anos nos restantes casos. Findo o prazo de arrendamento e, em caso de venda, os municípios e o IHRU têm direito de preferência.

Podem ter acesso aos apoios as cooperativas de habitação e construção, as sociedades comerciais que se dediquem à construção civil, em consórcio ou sob outra forma de associação com sociedades comerciais cujo objecto social inclua o arrendamento para habitação e a gestão de património, que cumpram as condições de acesso

previstas no regime jurídico dos contratos de desenvolvimento para a habitação (D.L. n.º 165/93, de 7 de Maio) ou sociedades em cujo capital aquelas participem, bem como entidades que se dediquem à promoção e ao investimento imobiliário, os municípios, juntas de freguesia, misericórdias, instituições particulares de solidariedade social e as pessoas colectivas de utilidade pública administrativa ou de reconhecido interesse público.

Os referidos apoios são extensíveis ao alojamento estudantil, sendo que a adesão ao seu regime está sujeita à aplicação de valores máximos de preços mensais de alojamento para estudantes, definidos em portaria do Governo.

### **2.2. Aquisição e arrendamento de imóveis por entidades públicas**

Possibilidade de as entidades públicas procederem (i) à aquisição onerosa do direito de propriedade ou de outros direitos reais, para arrendamento acessível, ou (ii) ao arrendamento para posterior subarrendamento habitacional.

### **2.3. Obras coercivas e arrendamento forçado de habitações devolutas**

É instituída a possibilidade de, no território continental, as fracções autónomas e as partes de prédio urbano susceptíveis de utilização independente, de uso habitacional, quando localizadas fora dos territórios do interior, classificadas como devolutas nos termos da Lei, e que estejam há mais de 2 anos com essa classificação, serem objecto de obras coercivas ou

de arrendamento forçado por parte dos municípios.

Em termos de procedimento, findo o referido prazo de 2 anos, o município territorialmente competente remete ao respectivo proprietário, consoante os casos:

- a) Notificação do dever de conservação, promovendo a execução das obras necessárias, em caso de incumprimento desta notificação; ou
- b) Notificação do dever de dar uso à fracção autónoma e, querendo, apresentação de proposta de arrendamento, não podendo o valor da renda exceder em 30 % os limites gerais de preço de renda por tipologia em função do concelho onde se localiza o imóvel. Caso o proprietário recuse a proposta ou não se pronuncie no prazo de 90 dias a contar da sua recepção, e mantendo -se o imóvel devoluto, os municípios podem, excepcional e supletivamente, proceder ao arrendamento forçado do mesmo.

Caso os municípios não pretendam proceder ao arrendamento do imóvel e o mesmo não careça de obras de conservação, remetem a informação sobre o imóvel ao IHRU, I. P., para que este possa, querendo, desencadear o procedimento de arrendamento forçado junto do proprietário.

#### **2.4. Financiamento aos municípios para execução de obras coercivas**

É aprovada uma linha de financiamento, com garantia mútua e bonificação da taxa de juro, de apoio à execução, pelos municípios, de obras coercivas, no montante global máximo de 150 000 000 €.

#### **2.5. Benefícios Fiscais atribuídos aos imóveis abrangidos pelo Programa de Apoio ao Arrendamento (PAA)**

Prevê-se a atribuição dos seguintes benefícios fiscais relativos ao PAA, previsto no Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de Maio:

- a) Isenção de IMT aplicável à aquisição de terrenos para construção destinados à construção de imóveis habitacionais desde que (i) pelo menos 70% dos prédios em propriedade horizontal ou a totalidade dos prédios em propriedade total ou fracções autónomas sejam afectos a esse programa e (ii) o procedimento de controlo prévio das obras de construção seja iniciado no prazo de 2 anos após a aquisição;
- b) Isenção de IMT e IMI por um período de 3 anos (com possibilidade de renovação por mais 5 anos) aplicáveis à aquisição e detenção de prédios urbanos ou fracções autónomas adquiridos ou construídos para afectação ao PAA.

As isenções previstas nas alíneas anteriores ficam sem efeito se aos imóveis for dado destino diferente daquele em que assentou o benefício, no prazo de 5 anos a contar da data da transmissão, ou, no caso de renovação da isenção de IMI, no prazo de 10 anos; ou os imóveis não forem objecto da celebração de um contrato de arrendamento no âmbito do PAA no prazo de seis meses a contar da data da transmissão.

São, ainda, excluídos do Adicional ao IMI os prédios urbanos classificados como habitacionais, enquadrados no PAA.

Acresce que passa a aplicar-se a taxa reduzida de IVA de 6% às empreitadas de construção ou reabilitação de imóveis de habitações económicas, habitações de custos controlados ou habitações para arrendamento acessível, desde que pelo menos 70% dos prédios em propriedade horizontal ou a totalidade dos prédios em propriedade total ou fracções autónomas sejam afectos a um desses fins e certificadas pelo IHRU.

Os contratos de arrendamento habitacional enquadrados no PAA e os contratos celebrados no âmbito de programas públicos de habitação promovidos pelas entidades competentes na área da habitação nas Regiões Autónomas, são isentos de imposto do selo.

### **3. ALOJAMENTO LOCAL**

#### **3.1. Controlo da actividade de alojamento local pela assembleia de condóminos**

Sempre que o estabelecimento de alojamento local seja registado em fracção autónoma de edifício em regime de propriedade horizontal que se destine, no título constitutivo, a habitação, passa a ser exigido que o registo seja precedido de decisão do condomínio a autorizar o exercício da actividade de alojamento local.

Sendo a actividade exercida numa fracção autónoma de edifício ou parte de prédio urbano susceptível de utilização independente, a assembleia de condóminos, por deliberação de pelo menos dois terços da permissão do edifício (até agora bastava metade), pode opor -se ao exercício

da actividade, salvo quando o título constitutivo expressamente preveja a utilização da fracção para fins de alojamento local ou tiver havido deliberação expressa da assembleia de condóminos a autorizar a utilização da fracção para aquele fim.

Deixa, portanto, de exigir-se a necessidade de a deliberação ser fundamentada e retira-se a discricionariedade que era concedida às Camaras Municipais quanto à decisão de cancelamento do registo.

#### **3.2. Intransmissibilidade do registo**

Os registos de alojamento local passam a ser pessoais e intransmissíveis em todas as modalidades e situações (antes era só para as “moradias” e “apartamentos” nas “áreas de contenção”). Inclusivamente os títulos de abertura ao público caducam em caso de transmissão de qualquer parte do capital social da pessoa colectiva titular do registo, independentemente da percentagem (antes era apenas transmissões de capital superiores a 50%).

#### **3.3. Duração**

O registo passa a ter a duração de 5 anos, renovável por iguais períodos, carecendo as renovações de autorização da Câmara Municipal.

#### **3.4. Suspensão de novos registos**

A emissão de novos registos de estabelecimento de alojamento local, nas modalidades de apartamentos e estabelecimentos de hospedagem integrados numa fracção autónoma de edifício, fica

suspensa em todo o território nacional, com excepção dos territórios do interior. O levantamento desta suspensão deverá ser avaliado e definido pelos municípios, nas respectivas Cartas Municipais de Habitação.

### **3.5. Reapreciação de registos existentes**

Os registos emitidos à data da entrada em vigor da presente lei serão reapreciados durante o ano de 2030, sendo renováveis por períodos de 5 anos a partir da primeira reapreciação.

Não estarão sujeitos a reapreciação 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. Nesses casos, a primeira reapreciação só tem lugar após a amortização integral inicialmente contratada.

### **3.6. Caducidade de registos inactivos**

Até ao dia 8 de Dezembro deste ano, os titulares do registo deverão efectuar prova, mediante apresentação de declaração contributiva, da manutenção da actividade de exploração, sob o risco de verem o respectivo registo cancelado.

### **3.7. Contribuição extraordinária sobre os apartamentos em alojamento local**

É criada uma contribuição extraordinária sobre os apartamentos e estabelecimentos de hospedagem

integrados numa fracção autónoma de edifício em alojamento local (“CEAL”).

A CEAL incide sobre a afectação de imóveis habitacionais a alojamento local, a 31 de dezembro de cada ano civil.

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. A taxa aplicável à base tributável é de 15%.

Serão sujeitos passivos os titulares da exploração dos estabelecimentos de alojamento local.

A liquidação deverá ter lugar até ao dia 20 de Junho do ano seguinte ao facto tributário, através da apresentação de declaração cujo modelo ainda será aprovado.

### **3.8. Isenção de IRS/ IRC a rendimentos prediais associados à transferência de imóveis do alojamento local para arrendamento habitacional**

Ficam isentos de tributação em IRS e IRC os rendimentos prediais obtidos até 31 de Dezembro de 2029 decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente, desde que verificadas, cumulativamente, as seguintes condições:

- i) Os rendimentos resultem da transferência para arrendamento, para habitação permanente, de imóveis anteriormente afectos ao alojamento local;

- ii) O estabelecimento de alojamento local tenha sido registado até 31 de Dezembro de 2022;
- iii) A celebração do contrato de arrendamento e respectiva inscrição no Portal das Finanças ocorra até 31 de dezembro de 2024.

### **3.9. Agravamento da Taxa de IMI para prédios que constituam total ou parcialmente estabelecimentos de alojamento local**

O coeficiente de vetustez (que é uma das variáveis utilizadas na determinação do VPT para efeitos de IMI, que pode ir de 0,40 ou 1 consoante o número de anos decorrido desde a data da emissão da licença de utilização, quando exista, ou da data da conclusão das obras de edificação) dos prédios que constituam, total ou parcialmente, estabelecimentos de alojamento local passará a ser sempre 1.

## **4. AUTORIZAÇÃO DE RESIDÊNCIA PARA INVESTIMENTO (ARI) – GOLDEN VISA**

A partir do dia 7 de Outubro de 2023, deixaram de ser admitidos novos pedidos de autorização de residência para actividade de investimento, nas seguintes modalidades:

- i) Transferência de capitais no montante igual ou superior a 1.500.000,00 €;

- ii) Aquisição de bens imóveis de valor igual ou superior a 500.000,00 €; e
- iii) 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 €;

No entanto, isso não prejudica:

- i) Os pedidos de renovação das autorizações de residência para actividade de investimento quando essas autorizações tenham sido concedidas ao abrigo do regime legal aplicável até 7 de Outubro de 2023.
- ii) Os pedidos de concessão ou renovação de autorizações de residência para reagrupamento familiar.
- iii) Os pedidos de concessão de uma autorização de residência para actividade de investimento permanente a cidadãos titulares de autorização de residência para actividade de investimento e seus familiares, mediante o cumprimento de determinados requisitos.

Em todos os casos acima mencionados, a renovação determina a conversão da autorização de residência numa autorização de residência para imigrantes empreendedores, devendo os seus titulares cumprir o prazo mínimo de permanência de sete dias, seguidos ou interpolados, no primeiro ano e de 14 dias, seguidos ou interpolados, nos subsequentes períodos de dois anos.



Por outro lado, mantêm-se válidos os pedidos de concessão e de renovação de autorização de residência para actividade de investimento que se encontrem a aguardar decisão junto das entidades competentes ou que se encontrem a aguardar decisão junto das entidades competentes ou pendentes de procedimentos de controlo prévio nas Câmaras Municipais.

Assim, o Golden Visa permanece válido para os seguintes investimentos:

- i) Criação de, pelo menos, 10 postos de trabalho;
- ii) Transferência de capitais no montante igual ou superior a 500.000,00 €, que seja aplicado em actividades de investigação desenvolvidas por instituições ou privadas de investigação científica, integradas no sistema científico e tecnológico nacional;
- iii) 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;
- iv) Transferência de capitais no montante igual ou superior a 500.000,00 €, destinados à aquisição de partes de organismos de investimento colectivo não imobiliários;
- v) 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.

## **5. OUTRAS MEDIDAS FISCAIS**

### **5.1. IRS**

#### **5.1.1. Tributação de mais-valias associadas à alienação de imóveis destinados a habitação própria e permanente**

No âmbito do regime do reinvestimento das mais-valias imobiliárias para efeitos de obtenção da isenção de IRS sobre os ganhos provenientes da transmissão onerosa de imóveis destinados a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, foram acrescentadas as seguintes condições:

- i) O imóvel transmitido ter sido destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, comprovada através do respectivo domicílio fiscal, nos 24 meses anteriores à data da transmissão; e
- ii) Os sujeitos passivos não terem beneficiado, no ano da obtenção dos

ganhos, nem nos 3 anos anteriores, do regime de exclusão (sem prejuízo da possibilidade de comprovação de que a não verificação desta condição se deveu a circunstâncias excepcionais).

Acresce que, não haverá lugar à referida isenção quando o sujeito passivo ou o seu agregado familiar não tenham fixado no imóvel o seu domicílio fiscal.

### **5.1.2. Isenção aplicável a mais-valias alocadas à amortização de empréstimos**

De acordo com a norma transitória prevista, são excluídas de tributação em IRS as mais-valias decorrentes 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, realizadas entre 1 de janeiro de 2022 e 31 de dezembro de 2024, desde que verificadas, cumulativamente, as seguintes condições:

- i) 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 destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou dos seus descendentes; e
- ii) A referida amortização seja concretizada num prazo de três meses contados da data de realização,

Nesta sequência, sempre que o valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para aquisição do imóvel transmitido, seja superior ao capital em dívida no crédito à

habitação contraído para a aquisição do imóvel destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, o valor remanescente é sujeito a tributação, nos termos das disposições gerais do Código do IRS.

Nas transmissões abrangidas pela isenção que tenha sido efectuadas até ao dia 7 de Outubro de 2023, a amortização tem de ser concretizada até ao dia 7 de janeiro de 2024 (i.e., até três meses após a entrada em vigor da Lei n.º 53/2023).

## **5.2. IRS / IRC**

### **5.2.1. Eliminação de benefícios associados à reabilitação urbana**

É eliminada a retenção na fonte de IRS ou IRC à taxa de 10% dos rendimentos respeitantes a unidades de participação de fundos de investimento imobiliário

É eliminada a tributação à taxa autónoma de 5% de IRS aplicável:

- i) Às mais valias auferidas por sujeitos passivos residentes em território português decorrentes da primeira alienação subsequente à intervenção em imóvel localizado em área de reabilitação urbana;
- ii) Aos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos residentes em território português quando decorrentes do arrendamento de imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respectivas estratégias de

reabilitação e de imóveis arrendados passíveis de actualização faseada das rendas nos termos do NRAU, que sejam objecto de acções de reabilitação.

### **5.2.2. Isenção aplicável à alienação de imóveis ao Estado ou às autarquias locais**

Ficam isentos de tributação em IRS e IRC os ganhos provenientes da alienação onerosa, ao Estado, às Regiões Autónomas, às entidades públicas empresariais na área da habitação ou às autarquias locais, de imóveis para habitação, com excepção dos ganhos realizados por residentes com domicílio fiscal em país, território ou região sujeito a um regime fiscal mais favorável, e os ganhos decorrentes de alienações onerosas através do exercício de direito de preferência.

## **5.3. IMT**

### **5.3.1. Redução do período de revenda**

No que respeita aos imóveis adquiridos para revenda, é reduzido de 3 anos para 1 ano o período em que tem de ocorrer a revenda para manutenção da isenção de IMT ou, quando haja sido pago IMT no momento da aquisição, para a anulação deste.

Caso a isenção deixe de ser aplicável, o imposto deve ser considerado devido desde o momento da aquisição, acrescendo juros compensatórios.

## **5.4. IMI**

### **5.4.1. Revogação de regras de suspensão da tributação**

Fora revogadas as seguintes regras:

- i) A que previa a ausência de tributação do 1.º ao 3.º ano seguintes àquele em que um terreno para construção tenha passado a figurar no inventário de uma empresa que tenha por objecto a construção de edifícios para venda;
- ii) A que previa a suspensão de tributação no 1.º e 2.º ano seguintes àquele em que um prédio tenha passado a figurar no inventário de uma empresa que tenha por objecto a construção de edifícios para venda.

### **5.4.2. Isenção aplicável a terrenos para construção de habitações e prédios destinados a uso habitacional**

Ficam isentos de IMI os terrenos para construção:

- i) Cujo procedimento de controlo prévio para obras de construção de imóveis com afectação habitacional tenha sido iniciado junto da entidade competente, e para os quais ainda não tenha havido decisão final, expressa ou tácita, do procedimento.
- ii) 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, expressa ou tácita, do procedimento.

Caso ao prédio seja dada utilização diversa de fins habitacionais, liquida -se o imposto por todo o período decorrido desde a sua aquisição.

Não gozam da isenção: i) os sujeitos passivos que tenham adquirido o prédio a entidade que dele já tenha beneficiado; ii) os sujeitos passivos que tenham domicílio fiscal em país, território ou região sujeito a um regime fiscal mais favorável; iii) os sujeitos passivos que sejam uma entidade dominada ou controlada, directa ou indirectamente, por entidade que tenha domicílio fiscal em país, território ou região sujeito a um regime fiscal mais favorável.

#### **5.4.3. Prorrogação da isenção aplicável aos prédios destinados à habitação própria e permanente do sujeito passivo**

A isenção de 3 anos prevista na lei para os prédios ou parte de prédios urbanos habitacionais construídos, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, destinados à habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar passa a ser prorrogável por mais 2 anos, mediante deliberação da assembleia municipal.

#### **5.4.4. Determinação do VPT de prédios devolutos ou em ruínas**

Os municípios passam a poder requerer que os prédios urbanos devolutos que não constituam uma fracção autónoma de prédio em regime de propriedade horizontal, bem como os prédios

urbanos em ruínas, sejam avaliados como terrenos para construção, mediante indicação das áreas brutas previstas pelo município, prevalecendo, entre as avaliações a que tiver um VPT mais elevado.

#### **5.4.5. Agravamento de taxa para prédios devolutos ou em ruínas**

Os prédios urbanos ou fracções autónomas que se encontrem devolutos há mais de um ano, os prédios em ruínas e 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, estão sujeitos a um agravamento da taxa, em substituição do agravamento já previsto na lei (triplo), passando a taxa a ser 10 vezes mais, agravada em cada ano subsequente, em mais 20 %, sempre com o limite máximo de 20 vezes a taxa normal.

### **5.5. IVA**

#### **5.5.1. Reabilitação urbana**

No contexto da reabilitação urbana, destaca-se a alteração à verba 2.23 da Lista I Anexa ao Código do IVA. A taxa reduzida de IVA de 6 % passa a ser aplicável às empreitadas de reabilitação de edifícios e às empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização colectiva de natureza pública, localizados em áreas de reabilitação urbana delimitadas nos termos

legais, ou realizadas no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

As empreitadas de construção nova em áreas de reabilitação urbana ficam, definitivamente, excluídas da taxa reduzida de IVA.

De acordo com a norma transitória prevista, a nova redacção da verba 2.23 não é aplicável; i) aos pedidos de licenciamento, de comunicação prévia ou pedido de informação prévia respeitantes a operações urbanísticas submetidos junto da Câmara Municipal territorialmente competente antes da data da entrada em vigor da lei; e ii) aos pedidos de licenciamento ou de comunicação prévia submetidas junto da Câmara Municipal territorialmente competente após a entrada em vigor da lei, desde que submetidas ao abrigo de uma informação prévia favorável em vigor.

## **5.6. IMPOSTO DO SELO**

### **5.6.1. Comunicação dos contratos**

Em sede de Imposto do Selo, a nova lei prevê a possibilidade de os locatários comunicarem à Autoridade Tributária e Aduaneira o contrato de arrendamento celebrado, bem como as suas alterações e cessação, nos prazos e termos a regulamentar por portaria, caso os locadores ou sublocadores não efectuem as referidas comunicações.

---

***António A. Guimarães***

*Sócio*

[\*ag@haag.pt\*](mailto:ag@haag.pt)

#### **CONTACTOS:**

**HENRIQUE ABECASIS, ANDRESEN GUIMARÃES & ASSOCIADOS**  
Sociedade de Advogados, SP, RL

Avenida Miguel Bombarda n.º 35  
1050-161 Lisboa

Tel.: +351 213 169 500 | Fax: +351 213 153 463

[geral@haag.pt](mailto:geral@haag.pt)

[www.haag.pt](http://www.haag.pt)