

# **Nota Informativa sobre Programa Mais Habitação**

[abreuadvogados.com](http://abreuadvogados.com)



**DECRETO DA ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA N.º 81/XV**

**Principais Alterações**

**1. Arrendamento**

**1.1. Limite da renda inicial em novos contratos de arrendamento habitacionais**

A renda inicial dos novos contratos de arrendamento para fins habitacionais que tenham por objeto um imóvel no qual tenha vigorado, nos últimos 5 anos, um contrato de arrendamento, não pode exceder o valor da última renda praticada sobre aquele imóvel, acrescido do coeficiente de 1,02.

Antes de ser aplicado o coeficiente de 1,02, o senhorio pode aplicar à renda do contrato anterior os coeficientes de atualização anual por referência aos últimos 3 anos, servindo esse valor de base para a aplicação do coeficiente de 1,02. Para este efeito, o coeficiente de atualização da renda anual a considerar para o ano de 2023 é de 1,0543.

Esta limitação no valor da renda do novo contrato de arrendamento aplica-se aos contratos que excedam os limites gerais de preço de renda por tipologia previstos no Regulamento do Programa do Arrendamento Acessível (Portaria n.º 176/2019 de 6 de junho).

Quando o imóvel arrendado tenha sido objeto de obras de remodelação ou restauro profundos, devidamente atestadas pela Câmara Municipal, ao valor da renda inicial dos novos contratos de arrendamento pode acrescer o valor relativo às despesas suportadas pelo senhorio, até ao limite anual de 15%.

**1.2. Intransponibilidade dos contratos antigos para o NRAU**

Não transitam para o NRAU os contratos de arrendamento habitacionais celebrados antes da vigência do RAU em que o arrendatário invoque e comprove que:

- i. O RABC (rendimento anual bruto corrigido ) do seu agregado familiar é inferior a cinco RMNA (retribuição mínima nacional anual); ou
- ii. Possui idade igual ou superior a 65 anos; ou
- iii. Possui deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%; ou
- iv. Reside(m) no locado há mais de cinco anos no locado, cônjuge, unido de facto ou parente do arrendatário no primeiro grau da linha reta com idade igual ou superior a 65 anos ou com grau de deficiência comprovado de incapacidade igual ou superior a 60% e sendo o RABC do agregado familiar inferior a cinco RMNA.

### **1.3. Tributação de Mais Valias**

O Programa Mais Habitação alterou as normas relativas à exclusão de tributação das mais-valias geradas com a transmissão onerosa de imóveis destinados a habitação própria permanente. Para se aplicar a exclusão de tributação, é agora necessário que o sujeito passivo cumpra com os seguintes requisitos cumulativos:

- i. O valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para a aquisição do imóvel, seja reinvestido na aquisição da propriedade de outro imóvel, de terreno para construção de imóvel e/ou respetiva construção, ou na ampliação ou melhoramento de outro imóvel exclusivamente com o mesmo destino situado em território português ou no território de outro Estado membro da União Europeia ou do Espaço Económico Europeu, desde que, neste último caso, exista intercâmbio de informações em matéria fiscal;
- ii. O reinvestimento previsto na alínea anterior seja efetuado entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores contados da data da realização;
- iii. O sujeito passivo manifeste a intenção de proceder ao reinvestimento, ainda que parcial, mencionando o respetivo montante na declaração de rendimentos respeitante ao ano da alienação;
- iv. **O imóvel transmitido tenha sido destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, comprovada através do respetivo domicílio fiscal, nos 24 meses anteriores à data da transmissão (novo);**
- v. **Os sujeitos passivos não tenham beneficiado, no ano da obtenção dos ganhos e nos três anos anteriores, do presente regime de exclusão, sem prejuízo da comprovação pelo sujeito passivo, efetuada em procedimento de liquidação, de**

**que a não observância da presente condição se deveu a circunstâncias excepcionais (novo).**

Para além destes requisitos, é ainda necessário que se cumpram os seguintes requisitos, sob pena de não se aplicar a exclusão de tributação:

- i. Tratando-se de reinvestimento na aquisição de outro imóvel, o adquirente o afete à sua habitação ou do seu agregado familiar, até doze meses após o reinvestimento;
- ii. Nos demais casos, o adquirente requeira a inscrição na matriz do imóvel ou das alterações decorridos 48 meses a contar da data de realização, e afete o imóvel à sua habitação ou do seu agregado até ao fim do quinto ano seguinte ao da realização;
- iii. Os imóveis que tenham beneficiado de apoio não reembolsável concedido pelo Estado ou outras entidades públicas para a aquisição, construção, reconstrução ou realização de obras de conservação de valor superior a 30 % do valor patrimonial tributário do imóvel para efeitos de IMI, não sejam vendidos antes de decorridos 10 anos sobre a data da sua aquisição, da assinatura da declaração comprovativa da receção da obra ou do pagamento da última despesa relativa ao apoio público não reembolsável que, nos termos legais ou regulamentares, não estejam sujeitos a ónus ou regimes; e
- iv. **Que o sujeito passivo ou o seu agregado familiar fixem o seu domicílio fiscal no imóvel (novo).**

Para além das novas alterações que vieram para ficar, o Programa Mais Habitação prevê, em matéria de tributação de mais valias, as seguintes normas transitórias aplicáveis às transmissões realizadas entre **1 de janeiro de 2022 e 31 de dezembro de 2024**:

- i. São excluídos de tributação em 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:
  - a. 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
  - b. A amortização referida na alínea anterior seja concretizada num prazo de três meses contados da data de realização.

- ii. Sempre que o **valor de realização**, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para aquisição do imóvel transmitido, **for 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 em sede de mais-valias de acordo com as disposições gerais do Código do IRS.
- iii. Nas transmissões efetuadas até à entrada em vigor da presente lei, a amortização referida na alínea b) do ponto i. tem de ser concretizada **até três meses** após a entrada em vigor do Programa Mais Habitação.

Determina ainda o Programa Mais Habitação a suspensão da contagem do prazo para o reinvestimento (24 meses anteriores e 36 meses posteriores à data da realização) durante um período de dois anos, com efeitos a 1 de janeiro de 2020.

#### **1.4. Tributação de Rendimentos Prediais**

Também em sede de tributação de rendimentos prediais foram introduzidas alterações pelo Programa Mais Habitação. Os rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para fins não habitacionais continuam a ser tributados à taxa autónoma de 28% e os rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento habitacionais passam a ser tributados à taxa autónoma de 25% (uma redução de 3 pontos percentuais).

Para além da redução da “taxa base”, também as taxas aplicáveis aos arrendamentos de longa duração sofreram alterações, sendo atualmente o regime o seguinte:

- i. Os contratos com duração igual ou superior a 5 anos e inferior a 10 anos beneficiam de uma redução da taxa autónoma em 10 pontos percentuais, e de uma redução de 2 pontos percentuais por cada renovação de igual duração, estando as reduções relativas às renovações sujeitas a um limite de mais 10 pontos percentuais, ou seja, até atingir uma redução da taxa autónoma em 20 pontos percentuais;
- ii. Os contratos com duração igual ou superior a 10 e inferior a 20 anos beneficiam de uma redução da taxa autónoma em 15 pontos percentuais; e
- iii. Os contratos com duração igual ou superior a 20 e os contratos de direito real de habitação duradoura beneficiam de uma redução de 20 pontos percentuais.

Em caso de cessação dos contratos antes de decorridos os prazos de duração inicial ou das renovações por motivo imputável ao senhorio, extingue-se o direito à redução de taxas acima identificado, com efeitos desde o início do contrato ou da sua renovação, com a obrigação de pagamento do montante do imposto que deveria ter sido pago acrescido de juros compensatórios.

Para além destas reduções, nos novos contratos de arrendamento, é ainda aplicada uma redução de mais 5 pontos percentuais quando a renda seja inferior, em pelo menos 5 pontos percentuais relativamente à renda do contrato de arrendamento anterior sobre o mesmo imóvel.

É também importante chamar à atenção para o facto de todas estas reduções não serem aplicáveis a novos contratos de arrendamento em que a renda exceda em 50% os limites gerais de renda por tipologia determinado pelo Regulamento do Programa do Arrendamento Acessível (Portaria n.º 176/2019 de 6 de junho).

De notar que estas novas taxas e reduções só serão aplicáveis aos contratos de arrendamento celebrados após a entrada em vigor das alterações, ou às renovações de contratos anteriores ocorridas após a entrada em vigor das alterações.

Quanto ao coeficiente de atualização de rendas para 2023, determina o Programa Mais Habitação, no âmbito do apoio extraordinário ao arrendamento, que a determinação dos rendimentos prediais decorrentes de contrato de arrendamento enquadráveis na categoria rendimentos prediais, se obtém através da aplicação do coeficiente de apoio de 0,90 (após deduções). A aplicação deste coeficiente resulta numa redução da matéria coletável para efeitos de tributação em sede de IRS. A base do rendimento sujeito a imposto deixa de ser 100% e passa a ser 90%.

Nos contratos de arrendamento de longa duração o coeficiente de apoio varia em função da taxa aplicável.

Taxa Aplicável	Coeficiente de Apoio
26%	0,90
24%	0,89
23%	0,89
22%	0,88
21%	0,87
20%	0,87
19%	0,86
18%	0,85
16%	0,82
15%	0,81
14%	0,79
10%	0,70
5%	0,45

### **1.5. Incentivos Fiscais**

O Programa Mais Habitação introduz alterações no que diz respeito aos incentivos fiscais aplicáveis ao arrendamento habitacional a custos acessíveis e à venda de imóveis ao Estado e cria um novo incentivo fiscal relacionado com a transferência de imóveis de alojamento local para arrendamento, incentivos esses tratados mais à frente, designadamente nos pontos 1.7.3 e 1.7.4.

### **1.6. Arrendamento forçado de prédios devolutos**

Estabelece o Programa Mais Habitação que as frações autónomas e as partes de prédios urbanos suscetíveis de utilização independente, de uso habitacional, que tenham sido

classificadas como devolutas há mais de dois anos ficam sujeitas ao regime do arrendamento forçado..

Decorridos dois anos desde a classificação como prédio devoluto, o município deve notificar o proprietário do imóvel do dever de executar as obras de conservação necessárias ou do dever de dar uso à fração autónoma e, querendo, apresentar-lhe uma proposta de arrendamento.

Feita a notificação e sem que sejam realizadas as obras de conservação necessárias o município pode executar as mesmas.

Caso o município faça uma proposta de arrendamento, o montante máximo da renda do contrato de arrendamento proposto pelo município não pode exceder em 30 % os limites gerais de preço de renda por tipologia em função do concelho onde se localiza o imóvel, previstos no Programa de Arrendamento Acessível.

Decorridos 90 dias desde a notificação para dar uso ao imóvel, sem que lhe seja dado uso, o município pode, excepcional e supletivamente, e sempre que se revele necessário para garantir a função social da habitação, proceder ao arrendamento forçado desse imóvel.

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 que terá os mesmos direitos que o município.

## **1.7. Arrendamento Acessível**

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

O Programa Mais Habitação cria um apoio à promoção de habitação para arrendamento a que podem recorrer:

- i. As cooperativas de habitação e construção, que cumpram as condições de acesso previstas no regulamento da concessão de financiamentos a cooperativas de habitação e construção para construção de habitações a custos controlados;
- ii. 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 para a 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;
- iii. 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;
  - iv. Os municípios e as juntas de freguesia, isoladamente ou em parceria com as entidades referidas nas alíneas anteriores;
  - v. As misericórdias, as instituições particulares de solidariedade social e as pessoas coletivas de utilidade pública administrativa ou de reconhecido interesse público.

O apoio é efetuado através da criação de uma linha de financiamento ou pela cedência de terrenos e edifícios públicos.

As habitações que venham a ser construídas com recurso à linha de financiamento ficam afetas ao arrendamento acessível por um período mínimo de 25 anos e ficam também sujeitas aos parâmetros e valores em vigor para a habitação de custos controlados, nomeadamente quanto ao custo de promoção por metro quadrado.

As habitações que resultem da cedência de terrenos e edifícios públicos ficam afetas ao arrendamento acessível pelo período mínimo de 90 anos, renovável mediante acordo.

Os termos e condições deste apoio são regulamentados por portaria do membro do Governo responsável pela área da habitação, no prazo de 90 dias a contar da data de entrada em vigor da lei.

#### **1.7.2. Incentivos Fiscais - Programa de Apoio ao Arrendamento**

No âmbito do Programa Mais Habitação é aditado um novo artigo ao Estatuto dos Benefícios Fiscais que determina quais os benefícios aplicáveis aos prédios urbanos destinado ao Programa de Apoio ao Arrendamento.

Determina então este novo artigo 45.º-A que:

- i. Ficam isentas de IMT as aquisições de terrenos para construção destinados à construção de imóveis habitacionais que preencham, **cumulativamente**, os seguintes requisitos:
  - a. Pelo menos 700/1000 dos prédios em propriedade horizontal, ou a totalidade dos prédios em propriedade total ou frações autónomas, sejam afetos ao Programa de Apoio ao Arrendamento, independentemente do promotor, desde que certificadas pelo IHRU, IP, 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; e
  - b. O procedimento de controlo prévio para obras de construção (nos termos definidos no RJUE) de imóveis com afetação habitacional seja iniciado junto da entidade competente no prazo de dois anos após a aquisição.
- ii. Ficam isentas de IMT e de IMI os prédios urbanos ou frações autónomas adquiridos, reabilitados ou construídos para afetação ao Programa de Apoio ao Arrendamento. A isenção de IMI tem uma duração de três anos a contar do ano de aquisição, podendo ser renovada por mais 5 anos.

Determina ainda o mesmo artigo que as isenções ficam sem efeito caso aos imóveis seja dado destino diferente daquele em que assentou o benefício, no prazo de cinco anos a contar da data da transmissão, ou no prazo de 10 anos no caso de renovação do benefício ou, se os imóveis não forem objeto de um contrato de arrendamento celebrado ao abrigo do Programa de Apoio ao Arrendamento, no prazo de seis meses a contar da data da transmissão.

Estes benefícios são igualmente aplicáveis aos imóveis adquiridos, reabilitados ou construídos, afetos ao arrendamento, no âmbito de programas habitacionais promovidos pelas entidades com competência na área da habitação nas regiões autónomas.

Este regime não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, mas também não prejudica a opção por outro mais favorável.

Estabelece ainda o Programa Mais Habitação que os contratos de arrendamento habitacional enquadrados no Programa Apoio ao Arrendamento e os contratos celebrados no âmbito de programas públicos de habitação promovidos pelas entidades com competência na área da habitação nas regiões autónomas ficam isentos de Imposto do Selo.

**1.7.3. Incentivos Fiscais - Arrendamento habitacional a custos acessíveis e venda de imóveis ao Estado**

Os incentivos fiscais ao arrendamento habitacional a custos acessíveis, que estavam previstos no artigo 71.º do EBF, estão agora previstos num artigo autónomo – artigo 71.º A – sob a epígrafe “incentivos ao arrendamento habitacional a custos acessíveis e à venda de imóveis ao Estado”.

**1.7.4. Incentivos Fiscais – Transferência de Imóveis de Alojamento Local para Arrendamento**

Ainda no âmbito das alterações ao EBF, é introduzido um novo artigo (74.º-A) que determina que ficam isentos de tributação em sede de IRS e IRC os rendimentos prediais, obtidos até 31 de dezembro de 2029, decorrentes de contratos de arrendamento para habitação própria permanente, desde que se verifiquem, **cumulativamente**, as seguintes condições:

- i. Os rendimentos resultem da transferência para arrendamento, para habitação permanente, de imóveis afetos à exploração de estabelecimentos de alojamento local;
- ii. O estabelecimento de alojamento local tenha sido registado e estivesse afeto a esse fim até 31 de dezembro de 2022; e
- iii. A celebração do contrato de arrendamento e respetiva inscrição no Portal das Finanças ocorra até 31 de dezembro de 2024.

### **1.8. Balcão do arrendatário e do senhorio**

O Programa Mais Habitação, com o intuito de simplificar e melhorar o funcionamento daquele procedimento e reforçar as garantias das partes, cria o Balcão do Arrendatário e do Senhorio (BAS), destinado a assegurar a tramitação do procedimento especial de despejo e da injunção em matéria de arrendamento, que veio substituir o Balcão Nacional do Arrendamento (“BNA”) e o procedimento de injunção em matéria de arrendamento (“IMA”).

## **2. Alojamento Local**

### **2.1. Suspensão de novos registo**s

A suspensão de novos registo de estabelecimentos de alojamento local nas modalidades de **apartamentos e estabelecimentos de hospedagem** (nos quais se incluem os *hostels*) que estejam integrados numa fração autónoma ficam suspensos, salvo nos territórios do interior (identificados no anexo à Portaria n.º 208/2017, de 13 de julho, ou quando se trate de imóveis integrados no Fundo Revive Natureza (Decreto-Lei n.º 161/2019, de 25 de outubro) ou imóveis localizados na Regiões Autónomas.

Não obstante a suspensão geral, o Programa Mais Habitação confere aos Municípios o direito de definir, nas respetivas **Cartas Municipais de Habitação**, o adequado equilíbrio de oferta de habitações e alojamento estudantil em função do qual a suspensão da atribuição de novos registo de alojamento local poderá ser mantida ou retirada.

### **2.2. Validade dos registo**s

Com a publicação do Programa Mais Habitação, os registo dos estabelecimentos de alojamento local passam a ter uma duração de cinco anos, renovável por iguais períodos, estando a renovação dependente de deliberação expressa da câmara municipal territorialmente competente.

Os regtos de alojamento local existentes à data da publicação do Programa Mais Habitação serão repreciados **durante o ano de 2030**, salvo nos casos em que o estabelecimento de alojamento local constitua garantia real de contratos de mútuo celebrados até 16.02.2023, que ainda não tenham sido integralmente liquidados a 31.12.2029, caso em que a repreciação só tem lugar após a amortização integral. Sendo a repreciação no sentido da manutenção do registo, o mesmo será renovado por um período de 5 anos.

Sem prejuízo da repreciação durante o ano de 2030, **nos dois meses seguintes à publicação do Programa Mais Habitação**, os titulares dos regtos de alojamento local são obrigados a efetuar prova da manutenção da atividade de exploração, sob pena de cancelamento do registo. Esta obrigação não é aplicável ao estabelecimentos de alojamento local instalados em habitação própria permanente em que a duração da exploração seja igual ou inferior a 120 dias por ano.

### **2.3. Regras especiais para os prédios em regime de propriedade horizontal**

O regsto de estabelecimentos de alojamento local instalados em frações autónomas de prédios em regime de propriedade horizontal destinados a habitação **carece de autorização prévia do condomínio, a qual é tomada por unanimidade**.

Para além desta limitação, o Programa Mais Habitação introduz novas condições para estes imóveis no que diz respeito ao cancelamento do regsto. A partir da aprovação do programa, será então possível que a assembleia de condóminos, por deliberação de pelo menos dois terços da permilagem do prédio, se oponha ao exercício da atividade de alojamento local numa fração, salvo quando o título constitutivo expressamente preveja a utilização da fração para fins de alojamento local ou quando tenha havido uma deliberação expressa da assembleia de condóminos a autorizar a utilização da fração para aquele fim.

Esta hipótese de cancelamento é estendida às situações em que o estabelecimento de alojamento local funcione numa parte de prédio urbano suscetível de utilização independente.

### **2.4. Intransmissibilidade dos regtos**

O Programa Mais Habitação vem alargar a **todos** os estabelecimentos de alojamento local a intransmissibilidade do número de registo do estabelecimento de alojamento local, limitação essa que, na redação atual, apenas se aplica aos estabelecimentos de alojamento local nas modalidades “moradia” e “apartamento” e que estejam localizados em zonas de contenção.

A par do alargamento do âmbito de aplicação, o programa também altera as situações em que se considera haver transmissão quando o registo é detido por uma sociedade comercial, passando agora considerar-se que há uma transmissão do registo caso se verifique a transmissão de qualquer parte do capital social da pessoa coletiva titular do registo, independentemente da percentagem que tenha sido transmitida.

## **2.5. Contribuição extraordinária**

É criada uma contribuição extraordinária sobre os **apartamentos e estabelecimentos de hospedagem** integrados numa fração autónoma de edifício em alojamento local (CEAL).

A CEAL é devida pelos titulares da exploração dos estabelecimentos de alojamento local, sendo os proprietários de imóveis nos quais funcionam estabelecimentos de alojamento local explorados por terceiros solidariamente responsáveis pelo pagamento da CEAL, e incide sobre a afetação de imóveis habitacionais a alojamento local, por referência à data de 31 de dezembro de cada ano civil.

Para efeitos de aplicação da CEAL, consideram-se imóveis habitacionais as frações autónomas e as partes ou divisões de prédios urbanos suscetíveis de utilização independente que tenham sido licenciados para habitação ou, na falta de licença, que tenham como destino normal a habitação e os imóveis habitacionais que integrem uma licença de alojamento local válida.

**Excluem-se da CEAL** os imóveis localizados nos territórios do interior e os imóveis localizados em freguesias que preencham, cumulativamente, os seguintes critérios:

- Sejam abrangidas por Carta Municipal de Habitação em vigor que evidencie o adequado equilíbrio de oferta de habitações e alojamento estudantil no município;
- Integrem municípios nos quais não tenha sido declarada a situação de carência habitacional; e
- Não tenham qualquer parte do seu território como zona de pressão urbanística.

Cabe aos municípios comunicar à Autoridade Tributária e Aduaneira até 31 de janeiro de cada ano quais as freguesias excluídas da CEAL.

**Estão, ainda, isentos da CEAL os imóveis habitacionais que não constituam frações autónomas, nem partes ou divisões suscetíveis de utilização independente e as unidades de alojamento local em habitação própria e permanente, desde que a exploração não ultrapasse 120 dias por ano.**

A Proposta determina a fórmula de cálculo da contribuição tendo por base a aplicação do coeficiente económico do alojamento local e do coeficiente de pressão urbanística à área bruta privativa dos imóveis habitacionais sobre os quais incide a contribuição.

Por sua vez, o coeficiente económico é calculado através do quociente entre:

- i. Rendimento médio anual por quarto disponível em alojamento local apurado pelo Instituto Nacional de Estatística, I.P., apurado relativamente ao ano anterior ao facto tributário, e
- ii. A área bruta mínima de um fogo habitacional de tipologia T1, nos termos previstos no artigo 67.º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas.

O coeficiente de pressão urbanística, é calculado, para cada zona, através do quociente entre:

- i. A variação positiva da renda por referência ao m<sup>2</sup>, na zona do estabelecimento do alojamento local, entre 2015 e o ano anterior ao facto tributário, e
- ii. A variação positiva da renda de referência por m<sup>2</sup>, apurado nos termos da alínea anterior, na zona em que tal variação seja mais elevada a nível nacional.

Sobre o valor assim apurado incide uma taxa de 15%.

Traduzindo em termos mais simplistas, a CEAL corresponde a 15% de um valor de rendimento presumido do imóvel, calculado com base num valor metro quadrado

calculado com base no rendimento médio anual por quarto a nível nacional, eventualmente minorado em zonas de menor pressão urbanística.

### 3. Golden Visa

Com o Programa Mais Habitação são revogadas as subalíneas i), iii) e iv) da alínea d), número 1 do artigo 3.º da Lei de Estrangeiros e foi, ainda, alterada a redação das subalíneas vii) e viii) da alínea d), número 1 do artigo 3.º da Lei de Estrangeiros, de forma a retirar do leque de investimentos elegíveis para efeitos de atribuição de uma autorização de residência para atividade de investimento, às quais se chamam comumente de “*Golden Visa*” qualquer investimento relacionado com bens imóveis.

Assim, deixam de ser atividades de investimento a:

- Transferência de capitais no montante igual ou superior a 1,5 milhões de euros;
- Aquisição de bens imóveis de valor igual ou superior a 500 000€;
- 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 €.

E as subalíneas vii) e viii) da alínea d), número 1 do artigo 3.º da Lei de Estrangeiros passam a ter a seguinte redação:

- Subalínea vii): Transferência de capitais no montante igual ou superior a 500 000 €, destinados à aquisição de partes de organismos de investimento coletivo não imobiliários, que sejam constituídos ao abrigo da legislação portuguesa, cuja maturidade, no momento do investimento, seja de, pelo menos, cinco anos e, pelo menos, 60% do valor dos investimentos seja concretizado em sociedades comerciais sediadas em território nacional;
- Subalínea viii): Transferência de capitais no montante igual ou superior a 500 000 €, 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.

Os pedidos de atribuição de autorização de residência pendentes à data em que o Programa Mais Habitação seja publicado mantém-se válidos desde que se encontrem a **aguardar decisão junto das entidades competentes**, o mesmo se aplicando aos pedidos que se encontrem pendentes de procedimentos de controlo prévio nas câmaras municipais.

Ficam salvaguardadas as renovações das autorizações de residência que tinham sido validamente emitidas à data da entrada em vigor do Programa Mais Habitação, bem como as concessões ou renovações de autorização de residência a familiares que a requeiram ao abrigo do reagrupamento familiar.

#### **4. Fiscalidade**

##### **4.1. IMT - Aquisição de imóveis para revenda**

No âmbito da isenção de IMT na aquisição dos prédios destinado a revenda, o Programa Mais Habitação veio reduzir, de três para um ano, o período em que os imóveis têm de ser novamente revendidos e introduzir novas regras quanto à caducidade daquela isenção em caso de não revenda ou em caso de revenda novamente para revenda.

Assim, a isenção caduca nas seguintes situações:

- i. Quando se verifique que ao prédio foi dado destino diferente da revenda;
- ii. Quando o prédio não tenha sido vendido no prazo máximo de 1 ano; ou
- iii. Quando o prédio tenha sido revendido novamente para revenda.

Nestas situações o imposto é devido desde a data da aquisição, acrescido de juros compensatórios.

Esclarece-se agora que se considera “destino diferente da revenda” a conclusão de obras de edificação ou melhoramento, ou de quaisquer outras alterações suscetíveis de gerar uma variação do valor patrimonial tributário do imóvel.

No caso de revenda no prazo de um ano, nas condições referidas, sendo devida a anulação do IMT pago, prevê-se que esta seja requerida pelo interessado em requerimento

acompanhado do “documento comprovativo da transação” de revenda, sendo este documento considerado superveniente, para efeitos procedimentais.

#### **4.2. IMI**

##### **4.2.1. Terrenos Para Construção – Isenção de IMI**

No âmbito das alterações ao IMI é criada uma nova definição de terreno para construção e uma nova isenção – artigo 11.º - B – aplicável a terrenos para construção de habitações e prédios destinados a uso habitacional.

Assim, passam a considerar-se terrenos para construção, definição que tem, entre outros, impacto em sede de IMI, os terrenos situados dentro ou fora de um aglomerado urbano para os quais tenha sido concedida licença ou comunicação prévia favorável de operação de loteamento ou de construção ou que tenham sido comunicados pelos municípios à Autoridade Tributária e Aduaneira como aptos para construção nos termos dos instrumentos de gestão territorial aplicáveis.

Por outro lado, não se consideram terrenos para construção os terrenos em que as entidades competentes vedem qualquer das operações de comunicação prévia favorável de operação de loteamento ou de construção, designadamente os terrenos localizados em zonas verdes, áreas protegidas ou que, de acordo com os planos municipais de ordenamento do território, estejam afetos a espaços, infraestruturas ou equipamentos públicos.

É estabelecido um novo conceito de terrenos para construção de habitações e prédios destinados a uso habitacional, para determinar que ficam isentos de IMI:

- i. os terrenos para construção cujo procedimento de controlo prévio para obras de construção de imóveis com afetação habitacional tenha sido iniciado junto da entidade competente, e para os quais ainda não tenha havido decisão final;
- ii. os prédios 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.

A **isenção** inicia-se a partir do momento em que os sujeitos passivos apresentarem no serviço de finanças da área da situação dos prédios documento comprovativo do início do procedimento de controlo prévio.

**A isenção caduca:**

- i. Caso aos prédios seja dada uma utilização diversa do fim habitacional, sendo nesse caso devido o imposto desde o momento da aquisição;
- ii. Após decisão do procedimento de controlo prévio, devendo, para este efeito, os sujeitos passivos ou os municípios, comunicar a decisão final do procedimento de controlo prévio à Autoridade Tributária, num prazo máximo de 60 dias a contar da decisão.

A comunicação intempestiva da decisão final do procedimento de controlo prévio implica o vencimento de juros compensatórios.

A isenção não é aplicável aos sujeitos passivos que:

- i. tenham adquirido o prédio a entidade que dela já tenha beneficiado;
- ii. tenham 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; e
- iii. sejam, nos termos previstos no n.º 8 do artigo 17.º do Código do IMT, uma entidade dominada ou controlada, direta ou indiretamente, por entidade que tenha domicílio fiscal em país, território ou região sujeito a um regime fiscal mais favorável, constante da lista referida na alínea anterior.

Ainda ligado ao conceito de terreno para construção, o Programa Mais Habitação vem conceder aos municípios o direito a requererem que os **prédios urbanos devolutos que não constituam uma fração autónoma de prédio em regime de propriedade horizontal** e os **prédios urbanos em ruínas** sejam avaliados como terrenos para construção, mediante indicação das áreas brutas previstas pelo município, prevalecendo a avaliação da qual resultar um VPT mais elevado.

**4.2.2. Prédios Urbanos Construídos, Ampliados, Melhorados Ou Adquiridos A Título Oneroso, Destinados A Habitação**

Mantém-se o período de isenção de IMI de três anos para os prédios urbanos cujo valor patrimonial tributário não excede € 125.000,00 e acrescenta-se a possibilidade de prorrogação da isenção por mais dois anos, mediante deliberação da assembleia municipal, que deve ser comunicada à Administração tributária, por transmissão eletrónica de dados, até 31 de dezembro, para vigorar no ano seguinte.

A possibilidade de prorrogação da isenção aplica-se aos prédios ou parte de prédios urbanos habitacionais cuja construção, ampliação, melhoramento ou aquisição a título oneroso tenha ocorrido no ano de 2022 ou que, tendo ocorrido em momento anterior, durante o ano de 2022 tenham beneficiado da isenção de IMI prevista no número 1 do artigo 46.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (ou seja, isenção concedida a 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, cujo rendimento bruto total do agregado familiar, no ano anterior, não seja superior a € 153.300,00, e que sejam efetivamente afetos a tal fim, no prazo de seis meses após a aquisição ou a conclusão da construção, da ampliação ou dos melhoramentos). Nestes casos é deduzido ao período da isenção os anos de isenção já transcorridos.

#### **4.2.3. Valor Patrimonial Tributário (VPT)**

No que diz respeito ao cálculo do VPT, o Programa Mais Habitação vem, por um lado, determinar que os municípios podem requerer que os **prédios urbanos devolutos** (excluindo frações autónomas) e os **prédios urbanos em ruínas** sejam avaliados como terrenos para construção, mediante indicação das áreas brutas previstas pelo município, prevalecendo a avaliação que tiver um VPT mais elevado.

Por outro lado, no que diz respeito aos imóveis afetos a Alojamento Local, o Programa Mais Habitação determina que o coeficiente de vetustez destes prédios é sempre de 1, o que significa, para efeitos do cálculo do VPT, que todos os imóveis afetos a Alojamento Local são considerados sempre como se fossem novos, ainda que possam ter 50 anos. Esta alteração vai traduzir-se numa agravamento do IMI destes imóveis.

#### 4.3. IVA

Em sede de IVA, o Programa mais Habitação alterou a redação das verbas 2.18 e 2.23 da lista I anexa ao Código do IVA, a qual determina em que situações se aplica a taxa reduzida. A redação desses dois pontos passou a ser:

**Verba 2.18:** As empreitadas de construção **ou reabilitação** de imóveis de habitações económicas, habitações de custos controlados **ou habitações para arrendamento acessível nos termos definidos em portaria do membro do Governo responsável pela área da habitação**, independentemente do promotor, **desde 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, IP, 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;**

**Verba 2.23:** As 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 nova redação da **verba 2.23** não é aplicável a 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 das alterações, nem a pedidos de licenciamento ou de comunicação prévia submetidas junto da câmara municipal territorialmente competente após a entrada em vigor da presente lei, desde que submetidas ao abrigo de uma informação prévia favorável em vigor.

\*\*\*\*\*



**Thinking about tomorrow? Let's talk today.**

**Maria Santa Martha** – Sócia  
[maria.s.martha@abreuvadovogados.com](mailto:maria.s.martha@abreuvadovogados.com)

**Benedita Pessanha** – Associada Séniior  
[benedita.pessanha@abreuvadovogados.com](mailto:benedita.pessanha@abreuvadovogados.com)