



## Programa “Mais Habitação” Medidas Fiscais

O Programa “Mais Habitação”, apresentado pelo Governo, está concretizado na Proposta de Lei n.º 71/XV/1.<sup>a</sup> (“Proposta de Lei”), aprovada em Conselho de Ministros.

A proposta deu entrada na Assembleia da República no passado dia 14 de abril, seguindo-se a discussão e votação do diploma em sede parlamentar.

De entre as **medidas fiscais** aí previstas, podem destacar-se as seguintes:

### 1. **Contribuição Extraordinária sobre os Estabelecimentos de Alojamento Local (“CEAL”)**

Prevê-se a criação de uma nova Contribuição Extraordinária sobre os Estabelecimentos de Alojamento Local – CEAL.

- **Incidência objetiva e subjetiva**

De acordo com a redação proposta, a CEAL incidirá sobre a afetação de imóveis habitacionais a alojamento local, a 31 de dezembro de cada ano civil.

Excluem-se da incidência objetiva da CEAL os imóveis localizados nos territórios do interior, bem como os imóveis localizados em freguesias que preenchem os seguintes critérios:

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

A CEAL é devida pelos titulares da exploração dos estabelecimentos de alojamento local. Os proprietários de imóveis (que não sejam titulares da exploração) nos quais se desenvolva a exploração de alojamento local são, por sua vez, subsidiariamente responsáveis pelo pagamento da contribuição.

- **Taxa e base tributável**

A taxa de CEAL aplicável é de 20%.

A base tributável é apurada pela aplicação dos coeficientes económicos do alojamento local e do coeficiente de pressão urbanística à área bruta privativa dos imóveis habitacionais sobre os quais incide a CEAL.

O coeficiente económico do alojamento local e o coeficiente de pressão urbanística são publicados anualmente por Portaria do membro do Governo responsável pela área das Finanças.

## 2. **Taxa Reduzida de Imposto Sobre o valor acrescentado ("IVA")**

A Proposta vem modificar a Lista I anexa ao Código do IVA, respeitante aos bens e serviços sujeitos à taxa reduzida de 6%, passando a prever-se que ficam sujeitas a tal taxa:

- **As empreitadas de construção ou reabilitação** de imóveis de habitações económicas, habitações de custos controlados ou habitações **para arrendamento acessível** desde que pelo menos 700/1000 dos prédios em propriedade horizontal, ou a totalidade dos prédios em propriedade total ou frações autónomas, seja afeta a um dos referidos fins e certificadas por uma das entidades competentes.

- As empreitadas de reabilitação de **edifícios 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 ainda no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

Esta alteração irá restringir o âmbito de aplicação do benefício fiscal, já que pressupõe a existência prévia de um edificado que será posteriormente alvo de reabilitação.

### 3. Alteração ao estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF)

- **Revogação da taxa reduzida de IRS de 5% – Mais-valias e rendimentos prediais.**

A Proposta de Lei vem eliminar a taxa reduzida de IRS de 5% aplicável às mais-valias e rendimentos prediais obtidos por sujeitos passivos na sequência de operações de reabilitação urbana.

- **Alienação de imóveis ao Estado ou a Autarquias Locais - Isenção de IRS e IRC**

A Proposta prevê a isenção de tributação em sede de IRS e IRC das mais-valias resultantes da alienação de imóveis para habitação ao Estado e/ou Autarquias Locais. Exceções: mais-valias auferidas por residentes em jurisdições sujeitas a um regime fiscal privilegiado, bem como as obtidas na sequência do exercício de direito de preferência.

- **Programa de Apoio ao Arrendamento (“PAA”)**

No âmbito do Programa de Apoio ao Arrendamento (“PAA”), propõe-se um novo regime fiscal, nos termos do qual:

#### i. Ficam isentos de IMT

Aquisições de terrenos para construção destinados à construção de imóveis habitacionais vinculados ao PAA, desde que:

- Pelo menos 700/1000 dos prédios em propriedade horizontal ou a totalidade dos prédios em propriedade total ou frações autónomas seja afeta ao PAA;

- e o procedimento de controlo prévio de obras de construção em imóveis com afetação habitacional seja iniciado junto da entidade competente no prazo de 2 anos após a aquisição.

Prédios urbanos ou frações autónomas adquiridos, reabilitados ou construídos para afetação ao PAA.

## ii. Ficam isentos de IMI

- Prédios urbanos ou frações autónomas adquiridos, reabilitados ou construídos para afetação ao PAA, por um período de 3 anos a contar do ano, inclusive, da aquisição, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais 5 anos;

A aplicação das isenções está condicionada à verificação de uma das seguintes condições:

- Os imóveis serem objeto da celebração de contrato de arrendamento no âmbito do PAA, no prazo máximo de 6 meses contados desde a data de transmissão;

ou

- Manutenção do destino do imóvel em que assentou o benefício, durante 5 anos, desde a data da transmissão (ou, no caso de renovação do benefício, no prazo de 10 anos).
- **Transferência de imóveis de Alojamento Local para Arrendamento – Isenção de IRS e IRC**

Ficam isentos do IRS e IRC os rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente, desde que verificadas, cumulativamente, as seguintes condições:

- i. Resultem da transferência para arrendamento, para habitação permanente, de imóveis afetos à exploração de estabelecimentos de alojamento local;
- ii. O registo do estabelecimento de alojamento local tenha ocorrido e o mesmo se encontrasse afeto a esse fim até 31 de dezembro de 2022;
- iii. A celebração do contrato de arrendamento e respetiva inscrição no Portal das Finanças ocorra até 31 de dezembro de 2024.

O benefício será aplicável a rendimentos prediais obtidos até 31 de dezembro de 2029.

#### 4. Imposto sobre o rendimento das Pessoas Singulares (“IRS”)

- **Reinvestimento das Mais-Valias | Exclusão de Tributação**

O regime de exclusão de tributação das mais-valias resultantes da transmissão onerosa de imóveis cujo destino seja a habitação própria e permanente do sujeito passivo e seu agregado familiar foi alvo de alterações relevantes.

Destacam-se dois requisitos adicionais que a Proposta de lei se propõe introduzir no Código do IRS (para que tenha lugar a exclusão de tributação prevista no n.º 5 do seu artigo 10.º):

- O imóvel transmitido terá de se ter destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, nos 24 meses anteriores à data da transmissão;
- Os sujeitos passivos não poderão ter beneficiado deste regime nos 3 anos anteriores, salvo exceções.

- **Rendimentos Prediais**

##### Taxa de 28% | taxa de 25%

A Proposta “Mais Habitação” vem consagrar a aplicação de duas taxas distintas a rendimentos prediais, consoante a sua afetação:

Taxa autónoma de 28% – arrendamento não habitacional

Taxa autónoma de 25% – arrendamento habitacional

- **Arrendamento de longa duração – Taxas reduzidas**

A Proposta de Lei prevê que, no caso de cessação do contrato de arrendamento antes de decorridos os prazos de duração dos mesmos, por motivo imputável ao senhorio, ou, no caso de direito real de habitação duradoura (DHD), por acordo de revogação das partes, opera uma **eliminação retroativa da aplicação de taxas reduzidas** desde o momento de celebração do contrato ou desde a sua renovação, conforme aplicável, devendo ser regularizada a diferença entre o imposto pago e o que deveria ter sido pago.

## 5. Isenção de mais-valias para amortização de Crédito - Norma Transitória em Matéria Fiscal

Ao abrigo da Proposta de Lei, é prevista uma isenção de IRS sobre as mais-valias apuradas na 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:

- 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;
- A amortização seja concretizada num prazo de três meses contados da data de realização.

A isenção aplica-se:

- a. Às transmissões realizadas entre 1 de janeiro de 2023 e 31 de dezembro de 2024;
- b. Às transmissões realizadas entre 1 de janeiro e 31 de dezembro de 2022, desde que a amortização referida seja concretizada até três meses após a entrada em vigor da lei em causa.

## 6. Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis ("IMT")

Limitação da isenção de IMT na aquisição para revenda

Propõe-se a redução de 3 anos para 1 ano do prazo para aplicação da isenção de IMT na compra de imóveis para revenda.

Prevê-se que para operar a isenção o imóvel adquirido seja revendido no prazo de um ano. Caso não seja revendido naquele prazo terá de liquidar o IMT em falta. Quando o prédio tenha sido revendido sem ser novamente para revenda, **no prazo de um ano**, e haja sido pago imposto, este é anulado pelo chefe de finanças, a requerimento do interessado.

## 7. Imposto Municipal sobre os Imóveis (“IMI”)

- **Isenção de IMI – Terrenos para construção de habitações**

A Proposta de Lei consagra uma nova isenção de IMI para terrenos para construção de habitações cujo procedimento de controlo prévio para obras de construção de imóveis com fim habitacional tenha sido iniciado junto da entidade competente, mas para os quais não tenha ainda sido emitida uma decisão final, expressa ou tácita, do procedimento.

Ficam igualmente isentos de IMI os prédios em que o procedimento de controlo prévio de obras de construção tenha sido iniciado, junto da entidade competente, e para os quais ainda não tenha havido decisão final.

Sempre que tenham sido aplicadas as isenções referidas e venha a ser dada ao prédio utilização diversa de fins habitacionais, liquida-se o imposto por todo o período decorrido desde a sua aquisição.

- **Coefficiente de vetustez – Alojamento Local**

Para efeitos da liquidação de IMI, o coeficiente de vetustez dos prédios que constituam, total ou parcialmente, estabelecimentos de alojamento local, é sempre 1.

Esta regra pode implicar o aumento dos valores patrimoniais tributários dos imóveis, com impacto não apenas em IMI como igualmente em Adicional ao IMI.

## 8. Imposto do Selo

- **Isenção de Imposto do Selo – Contratos de arrendamento habitacional enquadrados no Programa de Apoio ao Arrendamento**

Passam a estar isentos de Imposto do Selo os contratos de arrendamento habitacional enquadrados no PAA.

- **Comunicação de contratos pelos locatários**

A Proposta de Lei vem ainda permitir que os locatários e sublocatários, caso tal obrigação não seja cumprida pelos locadores ou sublocadores, possam efetuar as comunicações à Autoridade Tributária dos contratos de arrendamento e subarrendamento.

**Eduardo Castro Marques**  
Sócio · Partner  
[ecm@dower.pt](mailto:ecm@dower.pt)

**Nuno Sá Costa**  
Sócio · Partner  
[nsc@dower.pt](mailto:nsc@dower.pt)

**Andreia Junior**  
Associada Sénior · Senior Associate  
[aj@dower.pt](mailto:aj@dower.pt)