

Bindnews



HABITAÇÃO

Projeto Mais Habitação: a Incidência Fiscal – principais aspetos

A aprovação de medidas no âmbito da habitação com as diversas alterações legislativas: [Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro](#)

A [Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro](#) – Programa Mais Habitação – foi publicada no passado dia 6 de outubro e veio, estabelecer diversas medidas que têm como objetivo garantir, como o próprio nome do pacote indica, *mais habitação*.

Entre diversas medidas, a presente lei contém um conjunto de disposições de natureza fiscal, com várias implicações ao nível dos impostos que incidem sobre o mercado imobiliário, das quais destacamos:

- **TAXA REDUZIDA DE IVA NOS SERVIÇOS DE CONSTRUÇÃO**

O Programa Mais Habitação vem alterar a lista I anexa ao [Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado](#), fazendo com que as verbas 2.18 e 2.23 sejam alteradas no seguinte sentido:

- Verba 2.18 passa a compreender:

1. Empreitas de construção ou reabilitação;
2. Habilitações de custos controlados;
3. Ou habitações para arrendamento acessível, independentemente do promotor, nos termos definidos em portaria do membro do Governo responsável pela área da habitação.

Para isso, será exigido 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 fins referidos e certificados pelo IHRU, I.P, ou promovidos na Região Autónoma da Madeira pela IHM ou Açores, pela Direção Regional da Habitação dos Açores.

- Verba 2.23 passa a compreender a aplicação da taxa de 6% às:

1. Empreitadas de reabilitação de edifícios;
2. Empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva 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.

Contudo, não será aplicável nos casos de:

- No que diz respeito a operações urbanísticas submetidas junto da Câmara Municipal territorialmente competente antes da entrada em vigor do pacote mais habitação:

Pedidos de licenciamento, comunicação prévia ou pedido de informação prévia;

- Pedidos de licenciamento ou comunicação prévia submetidas junto da Câmara Municipal territorialmente competente após a entrada em vigor do pacote mais habitação, desde que submetidas ao abrigo de informação prévia favorável em vigor.

- **REQUISITOS PARA BENEFICIAR DO REGIME DE REINVESTIMENTO: TRIBUTAÇÃO DAS MAIS-VALIAS IMOBILIÁRIAS**

O Programa Mais Habitação vem alterar o [Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares](#), do seguinte modo:

- Duplo limite temporal relativamente ao regime de exclusão de tributação, em sede de IRS, das mais-valias geradas através de alienação de habitação própria e permanente de sujeito passivo ou do seu agregado familiar (quando exista reinvestimento do produto da venda):

- O imóvel tenha sido destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado, comprovada através do respetivo domicílio fiscal, nos 24 meses anteriores à data da transmissão;

- Os sujeitos passivos que não tenham beneficiado, no ano da obtenção dos ganhos e nos 3 anos anteriores do regime de exclusão, admitindo-se, contudo, a possibilidade destes o comprovarem, em sede de procedimento de liquidação, de que a não observância desta condição se deveu a circunstâncias excecionais.

- Além do duplo limite temporal, destaca-se ainda que o imóvel alienado, bem como o imóvel adquirido com o produto da venda do primeiro, devem constituir o domicílio fiscal do sujeito passivo.

- **TRIBUTAÇÃO DOS RENDIMENTOS PREDIAIS: DESCIDA DAS TAXAS DE TRIBUTAÇÃO AUTÓNOMA EM SEDE DE IRS**

- Tributação à taxa autónoma de 25%: rendimentos prediais decorrentes de arrendamento habitacional. Contudo, esta pode ser ainda objeto de redução em função da duração do contrato de arrendamento, ou seja:

- Aos rendimentos prediais decorrentes 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%, sendo, por cada renovação com igual duração, aplicada uma redução de 2% (sujeitas ao limite de 10%).

- Aos rendimentos prediais decorrentes 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% na respetiva taxa autónoma.

- Aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente com duração igual ou superior a 20 anos e aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de direito real de habitação duradoura: na parte respeitante ao pagamento da prestação pecuniária mensal, é aplicada uma redução de 20% da respetiva taxa autónoma.

Note-se, contudo, que estas medidas não se aplicam aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento habitacional celebrados a partir de 1 de janeiro de 2024, cuja renda exceda em 50% os limites gerais de preço de renda por tipologia, em função do concelho que se localiza o imóvel – previstos nas tabelas 1 e 2 do anexo à [Portaria n.º 176/2019, de 6 de junho](#).

- **IMÓVEIS ADQUIRIDOS PARA REVENDA:**

- **REDUÇÃO DO PRAZO**

Para efeitos de isenção de IMT, ou nos casos em que o imposto tenha sido pago para possibilitar o seu reembolso, o Programa Mais Habitação vem reduzir de 3 anos para 1 ano o período pelo qual os imóveis adquiridos para revenda devem ser efetivamente revendidos.

Contudo, logo que se verifique que aos prédios adquiridos para revenda foi dado um destino diferente desse, deixa-se automaticamente de beneficiar da isenção neste tipo de aquisições, i.e., conclusão de obras, edificação, melhoramento ou outras que possam determinar variação do valor patrimonial tributário inicial.

- **REVOGAÇÃO DA SUSPENSÃO DE TRIBUTAÇÃO EM REDE DE IMI:**

Revoga-se a suspensão de tributação até ao 3.º ano seguinte, inclusive, àquele em que o prédio tenha passado a figurar no inventário de uma empresa que tenha por objeto a sua venda.

- **ISENÇÃO DE IMI NA CONSTRUÇÃO DE TERRENOS PARA HABITAÇÕES**

É aditado [ao Código do IMI](#), através do pacote mais habitação, a isenção para os terrenos para construção de habitações e prédios destinados ao uso habitacional.

A isenção aplica-se aos terrenos de construção quando tenha sido iniciado, junto da entidade competente, o procedimento do controlo prévio para obras de construção de imóveis com afetação habitacional e para os quais não tenha ainda sido emitida uma decisão final.

Note-se que pra beneficiar da isenção de IMI, os sujeitos passivos deverão apresentar, junto do Serviço de Finanças da área da situação dos prédios, o documento comprovativo do início do procedimento de controlo prévio.

- **INCENTIVOS AO ARRENDAMENTO HABITACIONAL A CUSTOS ACESSÍVEIS E Á VENDA DE IMÓVEIS AO ESTADO**

- **RENDIMENTOS PREDIAIS DECORRENTES DE CONTRATOS DE ARRENDAMENTO NO ÂMBITO DE PROGRAMAS MUNICIPAIS: ISENÇÃO DE IRS E IRC**

Ficam isentos, em sede de IRS e IRC:

- Os rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento obtidos no âmbito dos programas municipais de oferta para arrendamento

habitacional a custos acessíveis e para alojamento estudantil.

No entanto, esta isenção fica dependente do reconhecimento pelo membro do Governo responsável pela área das finanças.

- **TRANSFERÊNCIA DE IMÓVEIS DE ALOJAMENTO LOCAL PARA ARRENDAMENTO**

Também para os rendimentos prediais decorrentes da transferência de imóveis afetos à exploração de alojamento local para arrendamento para habitação permanente se introduz uma isenção em sede de IRS e IRC.

Para isso, é necessário que se verifiquem, cumulativamente, as seguintes condições:

1. Os rendimentos têm de resultar da transferência para arrendamento, para habitação permanente, de imóveis afetos à exploração de estabelecimentos de alojamento local;
2. O estabelecimento de alojamento local tem de ser registado e afeto a esse fim até 31 de dezembro de 2022;
3. A celebração do contrato de arrendamento e respetiva inscrição no Portal das Finanças tem de ocorrer até 31 de dezembro de 2024.

A referida isenção é aplicável aos rendimentos prediais obtidos até 31 de dezembro de 2029.

- **ALTERAÇÃO AO CÓDIGO DE IMPOSTO DE SELO**

No caso de os locadores ou sublocadores não comuniquem à Autoridade Tributária e Aduaneira os contratos de arrendamento e subarrendamento, os locatários e sublocatários poderão fazê-lo, em declaração de modelo oficial, nos termos e prazos a regulamentar por portaria do membro do Governo responsável pela área das Finanças.

- **ALIENAÇÃO DE TERRENOS PARA CONSTRUÇÃO OU HABITAÇÃO SECUNDÁRIA: EXCLUSÃO DE TRIBUTAÇÃO DAS MAIS-VALIAS EM SEDE DE IRS**

São ainda excluídos de tributação, em sede de IRS, os ganhos provenientes da transmissão onerosa de terrenos para construção ou de imóveis habitacionais que não sejam destinados a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, desde que verificadas, cumulativamente, as condições seguintes:

1. O valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para aquisição do imóvel, aplicado na amortização de capital em dívida em crédito à habitação destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou dos seus

descendentes;

2. A referida amortização que seja concretizada num prazo de 3 meses contados da data de realização.

NOTAS:

- A exclusão de tributação é aplicável às transmissões realizadas entre 1 de janeiro de 2022 e 31 de dezembro de 2024.
- Relativamente às transmissões realizadas até à entrada em vigor do pacote mais habitação, ou seja, antes de 7 de outubro de 2023, a amortização terá de ser concretizada em 3 meses.

- **ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS A ENTIDADES PÚBLICAS: ISENÇÃO DE TRIBUTAÇÃO DAS MAIS-VALIAS**

Ficam também isentos de tributação, em sede de IRS e IRC, as mais-valias provenientes de imóveis para habitação ao:

- Estado;
- Regiões Autónomas;
- Entidades públicas empresariais na área da habitação;
- Autarquias Locais.

Nesta lógica, excetuam-se:

1. Os ganhos realizados por residentes com domicílio fiscal em país, território ou região sujeito a regime fiscal mais favorável (constante de lista aprovada por portaria do membro do Governo responsável pela área das Finanças);

2. Os ganhos decorrentes de alienações onerosas através do exercício de direito de preferência.

- **MAIS-VALIAS GERADAS COM ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS REABILITADOS: REVOGAÇÃO DA TAXA REDUZIDA DE IRS APLICÁVEL**

Revoga-se a aplicação da taxa de IRS de 5% sobre as mais-valias com a alienação de imóveis intervencionados e localizados em áreas de reabilitação urbana.

- **CONTRIBUIÇÃO EXTRAORDINÁRIA SOBRE OS APARTAMENTOS E ESTABELECIMENTOS DE HOSPEDAGEM INTEGRADOS NUMA FRAÇÃO AUTÓNOMA DE EDIFÍCIO EM ALOJAMENTO LOCAL: CEAL**

- Incidência subjetiva:

- a) Titulares da exploração dos estabelecimentos de alojamento local (na aceção do artigo 2.º do [Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto](#))
- b) Proprietários de imóveis que não sejam titulares da exploração nos quais se desenvolva a exploração de alojamento local: são subsidiariamente responsáveis pelo pagamento da CEAL relativamente aos respetivos imóveis.

- Incidência objetiva: a CEAL incide sobre:

- a) Afetação de imóveis habitacionais* a alojamento local, a 31 de dezembro de cada ano civil.

*Para efeitos do presente regime, consideram-se as frações autónomas e as partes ou divisões de prédios urbanos suscetíveis de utilização independente de natureza habitacional, i.e, que integrem uma licença de alojamento local válida.

- Excluem-se da incidência objetiva:

- a) Os imóveis localizados nos territórios do interior, como tal identificados no anexo à [Portaria n.º 208/2017, de 13 de julho](#);
- b) Os imóveis localizados em freguesias que preencham, cumulativamente, os seguintes critérios:

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

- Isenção da CEAL: estão isentos

- a) Os imóveis habitacionais que não constituam frações autónomas, nem partes ou divisões suscetíveis de utilização independente;
- b) As unidades de alojamento local em habitação própria e permanente, desde que a exploração não ultrapasse 120 dias por ano.

- Base Tributável e Taxa:

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

A taxa aplicável à base tributável é de 15%.

- Note-se que os coeficientes serão anualmente publicados por Portaria.
- Relativamente ao anos de 2023, os coeficientes aplicáveis serão publicados no prazo de 60 dias após a publicação deste pacote legislativo.

- Liquidação e pagamento da CEAL:

A liquidação é feita com base em modelo oficial, aprovada por portaria do membro do Governo responsável pela área das Finanças, até ao dia 20 de junho do ano seguinte ao facto tributário, podendo ser corrigida oficiosamente pela Autoridade Tributária e Aduaneira, nos prazos previstos na [Lei Geral Tributária](#), caso sejam verificados erros ou omissões que determinem a exigência de um valor de contribuição superior ao liquidado pelo sujeito passivo.

O prazo de pagamento termina no dia 25 do mesmo mês (junho), nos locais de cobrança legalmente autorizados.

- (Não) dedutibilidade para efeitos de IRC:

Mesmo que contabilizada como gasto do período de tributação, CEAL não será dedutível para efeitos de determinação do lucro tributável em IRC.

Em suma, são estes os principais aspetos a ter em conta relativamente à incidência fiscal no pacote Mais Habitação.

Por:



Gonçalo Vaz Osório



Margarida Reis de Assunção