

## **Programa MAIS HABITAÇÃO**

### **Lei 56/2023, de 06 de outubro**

### **ALTERAÇÕES AO PANORAMA HABITACIONAL**

O diploma apresenta várias alterações ao regime do arrendamento. Apresenta novas medidas de promoção a arrendamentos acessíveis, de forma a conseguir oferecer preços compatíveis com os rendimentos familiares. Estas medidas centram-se em linhas de financiamento, e cedência de terrenos e edifícios públicos. Os incentivos também abarcam arrendamentos habitacionais. Esta lei implementa medidas de segurança no mercado de arrendamento, quanto à proteção de inquilinos e através de alterações legislativas. O diploma, perante as alterações fiscais relacionadas com o arrendamento, vem introduzir algumas alterações aos códigos e IVA, IRS, Imposto de Selo e ao Estatuto dos Benefícios Fiscais.

A Lei 56/2023 também estabelece importantes mudanças ao regime do Alojamento Local, nomeadamente quanto à suspensão, duração e renovação de registos, bem como promoção para alteração de um

regime de alojamento local em arrendamento habitacional. É também delimitada as capacidades de intervenção da Assembleia de Condóminos referente ao Alojamento Local que ocorre no mesmo imóvel. Por fim, o diploma cria uma contribuição extraordinária sobre os apartamentos e estabelecimentos de hospedagem.

Este programa também oferece certos benefícios nas mais-valias de determinados bens imóveis, nomeadamente em sede de exclusão de tributação.

Por último, o presente diploma vem ditar o fim dos vistos Gold, ressaltando certas renovações de autorizações para certos casos.

## ARRENDAMENTO

### I) Promoção de habitação acessível

#### 1. Habitação para arrendamento acessível

É criado um apoio à promoção de habitação para arrendamento acessível – aplicável, com as necessárias adaptações, ao alojamento estudantil –, em duas modalidades, a saber:

**a) Linha de financiamento** – é disponibilizada uma linha de financiamento, com garantia mútua e bonificação da taxa de juro, para projetos na área da habitação acessível, nomeadamente para construção ou reabilitação, incluindo a aquisição do imóvel para este efeito, e posterior arrendamento, no montante global máximo de €250.000.000, promovida, a partir de 21.11.2023, ou, quando posterior, da data de aprovação das condições legalmente exigidas, pelo Banco Português de Fomento, e cujos termos e condições serão regulamentados por Portaria. Estas habitações ficam sujeitas aos parâmetros e valores em vigor para a habitação de custos controlados.

**b) Cedência de terrenos e edifícios públicos** – O Governo identifica património imobiliário público para cedência. A afetação deste património é realizada através de cedência do direito de superfície, por um prazo máximo de 90 anos, renovável

mediante acordo entre as partes. Este direito é transmissível, desde que salvaguardados todos os direitos e deveres inerentes, nomeadamente o dever de afetação dos fogos à promoção de habitação para arrendamento acessível, não sendo permitida a transferência da propriedade plena para os beneficiários.

Podem beneficiar destes apoios:

- As cooperativas de habitação e construção, que cumpram as condições de acesso previstas no artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 145/97, de 11 de junho;
- 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 artigo 4.º do Decreto-Lei 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;
- A IHM – Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM, e a Direção Regional da Habitação dos Açores, isoladamente ou em parceria com as entidades atrás referidas;

- Os municípios e as juntas de freguesia, isoladamente ou em conjunto com as entidades atrás referidas;
- As misericórdias, as IPSS e as pessoas coletivas de utilidade pública administrativa ou de reconhecido interesse público.

**Os limites de preço de renda fixados ao abrigo do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, servem de cálculo e são aplicáveis** aos contratos de arrendamento celebrados por estas entidades. Por outro lado, os fogos promovidos nestes termos ficam afetos ao arrendamento acessível pelo período mínimo de **(i) 90 anos**, renovável, quando haja cedência do direito de superfície, **(ii) 25 anos** nos restantes casos, e os municípios e o IHRU, I. P., têm direito de preferência na aquisição dos fogos promovidos ao abrigo deste apoio.

## 2. Parcerias entre o Estado, as Autarquias Locais e o Sector Cooperativo

Neste âmbito, é permitida a cedência de imóveis públicos através de protocolo **(i)** entre as entidades do sector cooperativo e o IHRU, I. P., **(ii)** no qual devem participar, sempre que possível, o município territorialmente competente e as entidades representativas das juntas de freguesia, **(iii)** a celebrar até 06.11.2023, e **(iv)** que pressupõe o conjunto de elementos

elencados no n.º 4 do artigo 12.º desta lei, para cuja leitura se remete.

## **II) Incentivos ao arrendamento habitacional**

### 1. Aquisição e utilização de imóveis

Nesta sede, passa a ser **permitida a aquisição onerosa do direito de propriedade ou de outros direitos reais** sobre bens imóveis, **para arrendamento acessível, por entidades públicas**, devendo, em qualquer caso, o valor da aquisição ser compatível com o que resulte do procedimento de avaliação.

**Passa também a ser permitida a aquisição, no todo ou em parte, de empreendimentos habitacionais de custos controlados**, incluindo as partes acessórias das habitações, construídos ou a construir, hipótese **também aplicável, com as necessárias adaptações, ao arrendamento para posterior subarrendamento habitacional.**

Também neste âmbito, são introduzidas alterações ao Código do IMT, ao Decreto-Lei n.º 159/2006, 8 de agosto, que aprova a definição de conceito fiscal de prédio devoluto, bem como ao Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

## 2. Habitabilidade e arrendamento de imóveis devolutos

Aqui, são determinadas as seguintes regras:

**a) Linha de financiamento** – é aprovada uma linha de financiamento com garantia mútua e bonificação da taxa de juro, de apoio à execução, pelos municípios, de obras coercivas ao abrigo dos artigos 89.º e seguintes do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação no montante global máximo de €150.000.000,00 promovida, a partir de 21.11.2023, ou, quando posterior, da data de aprovação das condições legalmente exigidas, pelo Banco Português de Fomento, e cujos termos e condições serão regulamentados por Portaria.

**b) Aditamento ao RJUE** – por via deste diploma, são aditados ao RJUE um dever de utilização, e a aplicação, com as necessárias adaptações, do regime previsto no artigo 108.º-B do RJUE, epigrafado “Arrendamento forçado”, às frações autónomas e às partes de prédio urbano suscetíveis de utilização independente, de uso habitacional, classificadas como devolutas, nos termos do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de Agosto, que estejam há mais de dois anos com essa classificação, quando localizadas fora dos territórios do interior, como tal identificados no anexo à Portaria n.º 208/2017, de 13 de Julho. Os demais termos do assim epigrafado “Arrendamento forçado de habitações

devolutas” constam do ora aditado artigo 108.º-C do RJUE, para cuja leitura se remete.

### **III) Segurança no mercado de arrendamento**

#### 1. Proteção dos inquilinos

Na secção epigrafada “Proteção dos inquilinos”, é determinado que:

**a)** A renda inicial dos novos contratos de arrendamento para fins habitacionais que incidam sobre imóveis relativamente aos quais tenham vigorado contratos de arrendamento celebrados nos cinco anos anteriores à entrada em vigor da presente lei não pode exceder o valor da última renda praticada sobre o mesmo imóvel em contrato anterior, aplicado o coeficiente de 1,02;

**b)** Quando o contrato de arrendamento imediatamente anterior não tenha sido objeto de uma ou mais atualizações legalmente permitidas, ao valor da renda inicial podem, ainda, ser aplicados os coeficientes anuais ao abrigo do artigo 24.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, desde que não tenham passado mais de três anos sobre a data em que teria sido inicialmente possível a sua aplicação, sendo de considerar, para este efeito, para o ano de 2023, o coeficiente de 1,0543;

**c)** No caso de imóveis que sejam objeto de obras de remodelação ou restauro profundos, devidamente atestadas

pela Câmara Municipal, à renda inicial dos novos contratos de arrendamento pode crescer o valor relativo às correspondentes despesas suportadas pelo senhorio, até ao limite anual de 15 %;

**d)** Os coeficientes atrás referidos só podem ser aplicados uma vez em cada ano civil;

**e)** Tudo quanto antecede aplica-se aos contratos que excedam os limites gerais de preço de renda por tipologia previstos nas tabelas 1 e 2 do anexo I à Portaria n.º 176/2019, de 6 de junho;

**f)** Os contratos abrangidos pelos artigos 35.º e 36.º do NRAU, não transitam para o mesmo; e

**g)** Na sequência do relatório previsto no n.º 2 do artigo 228.º da Lei n.º 12/2022, de 27 de junho, procede-se à definição das medidas fiscais, incluindo isenção de IRS e de IMI, dos montantes e dos limites da compensação a atribuir ao senhorio e da renda a fixar para o arrendatário a aplicar a partir de 2024.

## 2. Alterações legislativas no âmbito do arrendamento e para celeridade dos processos judiciais

Neste particular, o legislador introduziu alterações ao NRAU, ao Decreto-Lei n.º 1/2013, de 7 de janeiro, e ao Decreto-Lei n.º 34/2021, de 14 de Maio.

No que respeita ao NRAU, destacamos o seguinte:

– Passa agora a prever-se que, em caso de incumprimento da obrigação de pagamento ou depósito das rendas, encargos ou despesas, vencidos por um período igual ou superior a dois meses, não forem pagos ou depositados, bem como da notificação do arrendatário para, em 10 dias, proceder ao seu pagamento ou depósito e ainda da importância da indemnização devida, o senhorio pode requerer o despejo imediato, devendo, em caso de deferimento do requerimento, o juiz pronunciar-se sobre a autorização de entrada no domicílio;

– Por outro lado, nas situações previstas no n.º 2 do artigo 1084.º do Código Civil é ainda admissível o recurso ao procedimento especial de despejo quanto se tenha frustrado a comunicação ao arrendatário;

– O Balcão Nacional do Arrendamento é agora substituído pelo Balcão do Arrendatário e do Senhorio ("BAS"), que, além de continuar a assegurar a tramitação do procedimento especial de despejo, destina-se também a assegurar a tramitação da injunção em matéria de arrendamento;

– No plano processual, a audiência de julgamento passa a ser sempre gravada, que não apenas mediante requerimento de qualquer das partes, conforme vigorava antes desta alteração;

– Também no que respeita a matéria de natureza processual, a lei determina que quando a oposição seja julgada improcedente, a decisão condena o requerido ao proceder à entrega do imóvel no prazo de 30 dias, valendo tal decisão como autorização de entrada imediata no domicílio. Contudo, assiste às partes a possibilidade de livremente acordarem prazo diferente para a entrega do locado;

– Quanto ao destino dos bens existentes no locado, o agente de execução ou o notário notificam o arrendatário para, no prazo de 15 dias após a tomada da posse do imóvel, remover todos os seus bens móveis, sob pena de estes serem considerados abandonados; não sendo possível proceder à notificação do requerido, o agente de execução ou o notário afixa, na data em que procede ao arrolamento dos bens, notificação na porta do imóvel, considerando-se assim o requerido notificado;

– Cumpre também referir que, de acordo com a presente alteração da lei, à suspensão e diferimento da desocupação do locado aplica-se, com as necessárias adaptações, o regime previsto nos artigos 863.º a 865.º do Código de Processo Civil, tendo sido revogados os números 2 a 5 do artigo 15.º-M do NRAU;

– Fazemos também notar que a lei passa a determinar que caso o arrendatário invoque e comprove que o RABC do seu agregado familiar é inferior

a 5 RMNA, o contrato não transita para o NRAU, podendo a renda ser atualizada nos termos do artigo 24.º NRAU;

– Finalmente, é consagrada uma garantia de pagamento, de acordo com a qual o Estado assume o pagamento das rendas que se vençam após o termo do prazo da oposição, quando:

- Esteja em causa resolução do contrato de arrendamento para fins habitacionais fundada em mora do arrendatário;
- O requerente tenha feito uso da faculdade prevista no n.º 6 do artigo 15.º;
- O arrendatário não tenha posto termo à mora nos termos do n.º 3 do artigo 1084.º do Código Civil; e
- O arrendatário mantenha a ocupação do locado.

Com tal pagamento, que tem como valor máximo mensal 1,5 vezes, com o limite total de 9 vezes, a remuneração mínima mensal garantida, o Estado fica sub-rogado nos direitos do requerente, que não pode desistir do pedido ou da instância.

Conforme acima referido, são também introduzidas alterações ao Decreto-Lei n.º 1/2013, de 7 de janeiro, que procede à instalação e à definição das regras do funcionamento do Balcão do Arrendatário e do Senhorio e do procedimento especial de despejo, e ao Decreto-Lei n.º 34/2021, de 14 de Maio, que aprova o Regime dos

Procedimentos Especiais em Matéria de Arrendamento destinados a efetivar os direitos do arrendatário. Dado o conteúdo dessas alterações, parece-nos não ser importante constar desta informação, sem prejuízo de tais alterações não poderem deixar de ser tidas em conta.

#### **IV. Medidas fiscais relacionadas com o arrendamento**

##### 1. Alterações ao Código do IVA

Alterou-se o âmbito de aplicação das verbas 2.18 e 2.23 da lista I anexa ao Código do IVA, relativas a empreitadas de construção e de reabilitação urbana de imóveis.

Neste sentido, anteriormente a **taxa reduzida da verba 2.18**, de 6%, aplicava-se às “empreitadas de construção de imóveis de habitações económicas ou de habitações de custos controlados, independentemente do promotor, desde que tal classificação esteja certificada por autoridade competente do ministério da tutela”, enquanto atualmente passou a aplicar-se também às empreitadas de reabilitação, desde que cumpridos os requisitos seguintes:

**a)** 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,

a. 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 pelas seguintes entidades:

i. IHRU, I. P., quando os prédios ou frações autónomas estejam situados em território continental;

ii. IHM -Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM, quando promovidas na Região Autónoma da Madeira; ou

iii. Direção Regional da Habitação dos Açores, quando promovidas na Região Autónoma dos Açores.

Por seu turno, a **taxa reduzida da verba 2.23**, aplicava-se a “Empreitadas de reabilitação urbana (...) realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (...) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional” e passa agora a aplicar-se também a empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública, conforme resulta da nova redação:

a) “(...) empreitadas de reabilitação de edifícios e [a]

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".

## 2. Alterações ao Código do IRS

A presente lei alterou a tributação dos rendimentos prediais relativos a arrendamentos habitacionais.

Neste sentido, tendo mantido inalterada a taxa de 28% de tributação autónoma para os rendimentos derivados de arrendamento não habitacional, submeteu os derivados de arrendamento habitacional a uma taxa de 25%, prevendo ainda a redução desta taxa para os rendimentos prediais decorrentes de arrendamentos para habitação permanente nos seguintes termos:

**a)** Aos rendimentos de arrendamentos com duração igual ou superior a 5 anos e inferior a 10 anos, é aplicada uma redução da taxa de 10%, para 15%;

a. Por cada renovação com igual duração, é aplicada uma redução de

2%, até um limite de 10% (ou seja, até 5%);

**b)** Aos rendimentos de arrendamentos com duração igual ou superior a 10 anos e inferior a 20 anos, é aplicada uma redução de 15%, para 10%;

**c)** Aos rendimentos de arrendamentos com duração igual ou superior a 20 anos e aos rendimentos decorrentes de contratos de direito real de habitação duradoura, na parte respeitante ao pagamento da prestação pecuniária mensal, é aplicada uma redução de 20%, para 5%;

**d)** Aos rendimentos de novos contratos de arrendamento que beneficiem das reduções de taxa acima referidas, é ainda possível beneficiar de uma redução de 5% se a renda for inferior em, pelo menos, 5% à renda do contrato de arrendamento anterior sobre o mesmo imóvel.

Estas taxas reduzidas, no entanto, sujeitas a uma condição de manutenção dos contratos e a um teto máximo do valor da renda.

Relativamente ao cumprimento da duração dos contratos de arrendamento, prevê-se a necessidade de manutenção dos mesmos pela totalidade do prazo neles previstos ou pela totalidade do prazo das suas renovações ou, no caso do direito real de habitação, pela respetiva duração. Sempre que cessem os contratos de arrendamento, por motivo imputável ao

senhorio, antes de decorrida a totalidade dos prazos acima referidos, ou se extinga o direito real de habitação duradoura por acordo das partes, extingue-se o direito à redução das taxas, com efeitos reportados, consoante o caso, ao início do contrato ou ao início da renovação.

Consequentemente, impõe-se aos titulares dos rendimentos, no ano da cessação do contrato, a declaração de tal facto para efeitos de regularização da diferença entre o montante de imposto pago em cada ano e aquele que deveria ter sido pago com base na taxa aplicável à duração efetivamente decorrida, acrescida de juros compensatórios.

No que respeita ao teto máximo do valor das rendas, prevê-se que as reduções de taxa não sejam aplicáveis aos rendimentos de contratos de arrendamento habitacional celebrados a partir de 1 de janeiro de 2024 cuja renda mensal exceda, em 50%, os limites gerais de preço de renda por tipologia em função do concelho onde se localiza o imóvel, previstos na Portaria n.º 176/2019, de 6 de julho.

Uma outra novidade foi a inclusão expressa da possível dedutibilidade ao rendimento predial gerado pelo prédio ou parte de prédio arrendado dos gastos com os seguros de renda.

### 3. Alterações ao Estatuto dos Benefícios Fiscais

O Estatuto dos Benefícios Fiscais passou a contar com três novos benefícios, (i) um relativo a prédios urbanos destinados ao Programa de Apoio ao Arrendamento, (ii) outro relativo ao incentivo ao arrendamento habitacional a custos acessíveis e (iii) um terceiro relativo à transferência de imóveis de alojamento local para arrendamento para habitação permanente.

O (i) **benefício fiscal relativo aos prédios urbanos, ou frações autónomas, adquiridos, reabilitados ou construídos para afetação ao Programa de Apoio ao Arrendamento**, consiste na isenção de Imposto Municipal sobre imóveis por um período de 3 anos, renovável por mais cinco anos e na isenção de Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de Imóveis.

No âmbito deste benefício, também a aquisição de terrenos para construção destinados à construção de imóveis habitacionais pode beneficiar de isenção de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis, desde que preencha, cumulativamente, os seguintes requisitos:

**a)** Pelo menos 70% dos prédios em propriedade horizontal, ou a totalidade dos prédios em propriedade total ou frações autónomas, sejam afetados ao Programa de Apoio ao Arrendamento,

independentemente do promotor, desde que certificadas por:

- a. IHRU, I. P., quando promovidas no território do Continente;
- b. IHM - Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM, quando promovidas na Região Autónoma da Madeira; ou
- c. Direção Regional da Habitação dos Açores, quando promovidas na Região Autónoma dos Açores;

**b)** O procedimento de controlo prévio para obras de construção, nos termos definidos na alínea b) do artigo 2.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, de imóveis com afetação habitacional seja iniciado junto da entidade competente no prazo de dois anos após a aquisição.

Em sede deste benefício fiscal, à semelhança do que sucede com as reduções de taxas no âmbito do IRS, também aqui se prevê que as isenções ficam sem efeito se se verificar alguma das seguintes condições:

**a)** Aos imóveis for dado destino diferente daquele em que assentou o benefício, no prazo de cinco anos a contar da data da transmissão, ou, no caso de renovação do benefício previsto de isenção de IMI previsto para as frações autónomas ou prédios, no prazo de 10 anos;

a. Para efeitos da contagem destes prazos, considera-se que o imóvel mantém a sua afetação ao Programa de Apoio ao Arrendamento se, em caso

de cessação do contrato de arrendamento, for celebrado um novo contrato no prazo de 3 meses;

**b)** Os imóveis não forem objeto da celebração de um contrato de arrendamento no âmbito do Programa de Apoio ao Arrendamento no prazo de seis meses a contar da data da transmissão;

Impõe-se ainda salientar que mesmo no caso em que são cumpridas as referidas condições, numa primeira fase há lugar à liquidação dos impostos aqui em causa, podendo haver a anulação das mesmas, em termos similares aos aplicáveis aos Prédios urbanos objeto de reabilitação (cf. n.ºs 3, 5, 7 e 8 do artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais).

○ (ii) **benefício fiscal relativo ao incentivo ao arrendamento habitacional a custos acessíveis** consiste em três medidas, quais sejam:

**a)** A isenção de tributação dos rendimentos prediais obtidos no âmbito dos programas municipais de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis e para alojamento estudantil em IRS, com englobamento para efeitos de progressividade, quando o titular dos rendimentos opte pelo seu englobamento, e em IRC; para estes efeitos, salienta-se que:

a. Este benefício está dependente do reconhecimento da isenção pelo

membro do Governo responsável pela área das Finanças;

b. Consideram-se 'Programas municipais de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis', os programas de iniciativa municipal que tenham por objeto contratos de arrendamento e subarrendamento habitacional por um prazo mínimo de arrendamento não inferior a 5 anos e cujo limite geral de preço de renda por tipologia não exceda o definido nas tabelas 1 e 2 do anexo I à Portaria n.º 176/2019, de 6 de junho; e

c. 'Programas municipais de oferta para alojamento estudantil' são os programas de iniciativa municipal que tenham por objeto contratos de arrendamento e subarrendamento dirigido a estudantes deslocados e cujo limite geral de preço de renda por tipologia não exceda o definido pela portaria a que se refere alínea a) do n.º 1 do artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio;

**b)** A tributação do saldo positivo das mais-valias e menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação em fundos e sociedades de investimento imobiliário, à taxa de 10% desde que:

a. Os fundos de investimento imobiliário e as sociedades de investimento imobiliário:

i. Operem de acordo com a legislação nacional; e

ii. Pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis afetos a arrendamento habitacional a custos acessíveis;

b. Os titulares do rendimento sejam:

i. Entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no artigo 27.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais; ou

ii. Sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento.

○ (iii) **benefício fiscal relativo à transferência de imóveis de alojamento local para arrendamento para habitação permanente** consiste na isenção de tributação, em IRS e em IRC, até 31 de dezembro de 2029, dos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente, desde que verificadas, cumulativamente as seguintes condições:

**a)** Os rendimentos resultem da transferência para arrendamento, para habitação permanente, de imóveis afetos à exploração de estabelecimentos de alojamento local;

**b)** O estabelecimento de alojamento local tenha sido registado e estivesse afeto a esse fim até 31 de dezembro de 2022;

**c)** A celebração do contrato de arrendamento e respetiva inscrição no

Portal das Finanças ocorra até 31 de dezembro de 2024.

#### 4. Alterações ao Código do Imposto de Selo

É estabelecida uma nova isenção objetiva de imposto do selo aplicável aos contatos de arrendamento habitacional enquadrados no Programa de Apoio ao Arrendamento, nos termos do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, bem como aos contratos celebrados no âmbito de programas públicos de habitação promovidos pelas entidades competentes na área da habitação nas Regiões Autónomas.

#### 5. Alterações ao Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

Em sede de Imposto Municipal sobre Imóveis são estabelecidas, essencialmente, duas medidas diretamente relacionadas com o incentivo ao arrendamento habitacional:

**a)** Prevê-se uma isenção de Imposto Municipal sobre Imóveis aplicável:

a. Aos prédios em que o procedimento de controlo prévio para utilização habitacional, nos termos do n.º 5 do artigo 4.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, tenha sido iniciado junto da entidade competente, e para os quais ainda não

tenha havido decisão final, expressa ou tácita, do procedimento; e

b. Aos terrenos para construção cujo procedimento de controlo prévio para obras de construção [tal como definidas na alínea b) do artigo 2.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação] de imóveis com afetação habitacional tenha sido iniciado junto da entidade competente, e para os quais ainda não tenha havido decisão final, expressa ou tácita, do procedimento.

c. Esta isenção:

i. Não é aplicável:

1. Aos sujeitos passivos que tenham adquirido o prédio a entidade que dele já tenha beneficiado; e

2. aos sujeitos passivos que:

a. 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; ou

b. 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.

ii. Fica dependente da manutenção da afetação do imóvel a fins habitacionais,

liquidando-se o imposto por todo o tempo decorrido desde a aquisição, se tal deixar de se verificar, podendo igualmente haver lugar à liquidação de juros compensatórios.

**b)** Exclui-se do Adicional ao Imposto Municipal sobre Imóveis, os prédios urbanos classificados como “habitaçãois” enquadrados no Programa de Apoio ao Arrendamento;

a. Estes prédios somam-se assim aos, já anteriormente isentos, prédios urbanos classificados como «comerciais, industriais ou para serviços» e «outros».

## **ALOJAMENTO LOCAL**

### **I. Suspensão, duração e renovação de registos de Alojamento Local**

A Lei 56/2023 de 06 de outubro, vem suspender, em todo o território nacional, novos registos de Alojamento Local na modalidade de apartamentos e estabelecimentos de hospedagem integrados numa fração autónoma. Contudo, esta medida não vem ser aplicada a imóveis situados nos arquipélagos, nem no interior do território nacional identificado no anexo da Portaria n.º 208/2017, de 13 de julho, dos imóveis integrados no Fundo Revive Natureza e das Regiões Autónomas.

Juntamente com a suspensão, importa indicar o aditamento ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, que acrescenta o artigo 6.º - A, onde se estipula a duração do registo

de Alojamento Local, bem como o seu período de renovação, tendo uma «duração de cinco anos, renovável por iguais períodos». Esta renovação fica dependente de uma deliberação expressa da Câmara Municipal territorialmente competente. Já os **registos emitidos à data de entrada em vigor desta lei**, são reapreciados durante o ano de 2030, exceção feita aos estabelecimentos que constituam garantia real de contratos de mútuo celebrados até 16.02.2023, que ainda não tenham sido integralmente liquidados a 31.12.2029.

Os **registos inativos**, com exceção da exploração de unidades de alojamento local em habitação própria e permanente que não ultrapasse 120 dias por ano, são cancelados por decisão do Presidente da Câmara Municipal territorialmente competente. Para evitar essa consequência, os titulares do registo de alojamento local são obrigados, no prazo de dois meses a contar da entrada em vigor da presente lei, a fazer prova da manutenção da atividade de exploração, mediante apresentação, no Registo Nacional de Alojamento Local, de declaração contributiva.

No âmbito da fiscalização do cumprimento do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, a Junta de Freguesia territorialmente competente passa agora a ter esses poderes, tal

como a ASAE e a Câmara Municipal territorialmente competente.

Também nos termos da presente alteração, o **número de registo de estabelecimento de alojamento local**, independentemente da respetiva modalidade, é pessoal e intransmissível, exceto em caso de sucessão.

Por outro lado, o **título de abertura ao público** passa a caducar em caso de transmissão de qualquer parte do capital social da pessoa coletiva titular do registo, exceto, também aqui, em caso de sucessão.

## **II. Alteração de Alojamento Local para Arrendamento Habitacional**

Este programa traz consigo um benefício a todos os proprietários que transfiram as suas casas de Alojamento Local para arrendamento habitacional, beneficiando de isenção de IRS ou IRC sobre as rendas até ao final de 2029. Nas disposições gerais da Lei 56/2023, de 06 de outubro, o programa incentiva a «*transferência de apartamentos em alojamento local para o arrendamento habitacional*». Este incentivo aplica-se às casas de Alojamento Local registadas até 31 de dezembro de 2022, e que transite para regime de arrendamento habitacional até ao final de 2024.

III. Assembleia de Condóminos em imóvel destinado a Alojamento Local

1. Decisão do condomínio para registo de Alojamento Local em fração autónoma

A primeira alteração a destacar é o aditamento ao artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, cujo n.º 4 determina que “*Sempre que o estabelecimento de alojamento local seja registado em fração autónoma de edifício em regime de propriedade horizontal que se destine, no título constitutivo, a habitação, deve o registo ser precedido de decisão do condomínio para uso diverso de exercício da atividade de alojamento local.*”.

### 2. Oposição da Assembleia de Condóminos para atividade de Alojamento Local

Entre várias alterações do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, o artigo 9.º passa a prever que uma assembleia de condóminos de uma fração autónoma, ou de parte de um prédio urbano suscetível de utilização independente, possa, por maioria de pelo menos dois terços da permissão do edifício, opor-se ao exercício da atividade de Alojamento Local. Deixa também de ser necessário fundamental tal decisão de oposição.

Caso haja uma deliberação anterior da assembleia a autorizar a utilização da fração para Alojamento Local, ou exista um título constitutivo que preveja a utilização da fração para esse fim, a assembleia não se poderá opor ao

exercício desta atividade. Caso a assembleia delibere no sentido de cancelar o registo de Alojamento Local, a mesma deve dar conhecimento desta deliberação ao presidente da Câmara Municipal, para que possa produzir efeitos no prazo de 60 dias a contar do envio da deliberação, determinando assim a cessação da exploração do Alojamento Local.

A Assembleia de Condóminos também pode determinar que o estabelecimento faculte aos demais condóminos um número de contacto telefónico permanente de emergência.

Damos ainda nota de que a cessação de exploração decorrente daquela deliberação, deixou de estar sujeita ao limite temporal máximo de um ano para que o imóvel volte a poder ser explorado como alojamento local. Agora, tal decisão vigora até que haja deliberação do condomínio em sentido contrário.

#### **IV. Contribuição Extraordinária sobre apartamentos e estabelecimentos de hospedagem integrados numa fração de edifício em alojamento local**

Finalmente, foi, por via deste diploma, criada uma contribuição extraordinária sobre os apartamentos e estabelecimentos de hospedagem integrados numa fração autónoma de edifício em alojamento local.

A Contribuição Extraordinária sobre os Apartamentos e Estabelecimentos de Hospedagem integrados numa fração autónoma de edifício em alojamento local (CEAL).

A CEAL incide sobre os titulares da exploração dos estabelecimentos de alojamento local, prevendo-se, contudo, a responsabilidade subsidiária pelo pagamento da CEAL para os proprietários de imóveis que não sejam titulares da exploração de alojamento local.

A CEAL incide sobre a afetação de imóveis habitacionais a alojamento local, a 31 de dezembro de cada ano, considerando-se:

- a)** Imóveis habitacionais as suas frações autónomas e as partes ou divisões de prédios urbanos suscetíveis de utilização independente de natureza habitacional nos termos do n.º 2 do artigo 6.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis;
- b)** Afetos ao alojamento local os imóveis habitacionais que integrem uma licença de alojamento válida.

Excluem-se desta incidência objetiva os imóveis (i) localizados nos territórios do interior identificados em Portaria, bem como os imóveis (ii) localizados em freguesias que preencham cumulativamente os critérios seguintes:

- a)** Sejam abrangidas por Carta Municipal de Habitação em vigor que

evidencie o adequado equilíbrio de oferta de habitações e alojamento estudantil no município, aprovada ao abrigo do n.º 2 do artigo 22.º da Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro;

**b)** Integrem municípios nos quais não tenha sido declarada a situação de carência habitacional, ao abrigo do n.º 5 do artigo 22.º da Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro; e

**c)** Não tenham qualquer parte do seu território como zona de pressão urbanística, definida nos termos do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto.

Estão isentos da CEAL os seguintes imóveis:

**a)** Imóveis habitacionais que não constituam frações autónomas nem partes ou divisões suscetíveis de utilização independente;

**b)** Unidades de alojamento local em habitação própria e permanente, desde que a exploração não ultrapasse 120 dias por ano.

A base tributável deste novo imposto é constituída pela aplicação do coeficiente económico do alojamento local e do coeficiente de pressão urbanística à área bruta privativa dos imóveis habitacionais sobre a qual incida a CEAL. Dito de outra forma:

#### **CeAL x Cpu x ABP**

Onde:

**CeAL** = Coeficiente económico do alojamento local, o qual é obtido através do quociente entre:

i. O rendimento médio anual por quarto disponível em alojamento local apurado pelo Instituto Nacional de Estatística, I. P., 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, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38 382/1951, de 7 de agosto.

**Cpu** = coeficiente de pressão urbanística, o qual é calculado, para cada zona, através do quociente entre:

i. A variação positiva da renda de referência por m<sup>2</sup>, na zona do estabelecimento de 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>, apurada nos termos da alínea anterior, na zona em que tal variação seja mais elevada a nível nacional.

**ABP** = Área Bruta Privativa

Os coeficientes acima referidos, relativos ao ano de 2023 serão publicados no prazo de 60 dias após a publicação da lei aqui em análise e, relativamente aos anos subsequentes, serão publicados anualmente por portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças.

À base de incidência assim apurada, será aplicável uma taxa de 15%, cabendo ao sujeito passivo declarar à Autoridade Tributária e Aduaneira, até 20 de junho do ano seguinte ao do facto tributário, por transmissão eletrónica de dados. A data-limite para pagamento do imposto é 25 de junho do ano seguinte ao facto tributário.

Prevê-se, ainda, a proibição de dedutibilidade da CEAL ao lucro tributável em IRC, mesmo quando contabilizada como gasto do período de tributação.

Por fim, a CEAL contém uma norma transitória que relativa ao imposto a liquidar em 2024, relativamente a 31 de dezembro de 2023, sendo considerados, para efeitos da definição do rendimento médio anual por quarto disponível em alojamento local apurado pelo Instituto Nacional de Estatística, I. P., não os dados de 2023, mas os de 2019.

## **MAIS-VALIAS – EXCLUSÃO DE TRIBUTAÇÃO**

### **I. Na venda de terrenos para construção ou de imóveis habitacionais para reinvestimento em habitação própria e permanente**

De acordo com o artigo 50.º da Lei 56/2023, de epígrafe "**Norma transitória em matéria fiscal**", refere o seu n.º 1 que ficam 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 (...)», sem prejuízo de se verificarem cumulativamente determinadas condições.

Até então, metade do saldo das mais-valias decorrentes da venda de um bem imóvel ficava sujeito às taxas progressivas de IRS, com a exceção de certas exclusões de tributação. Era o caso de quem vendesse a sua habitação própria e permanente e utilizasse o valor da venda para a compra de outro imóvel com o mesmo propósito.

A partir de 07 de outubro, deixam de estar sujeitas a IRS as mais-valias realizadas com a venda de terrenos para construção ou de imóveis habitacionais (que não sejam destinados a habitação própria e permanente) desde que o valor da venda seja utilizado na amortização da dívida.

A exclusão da tributação de IRS das mais-valias previstas no programa Mais Habitação «aplica-se às transmissões realizadas entre 1 de janeiro de 2022 e 31 de dezembro de 2024». Quem vendeu o seu terreno ou imóvel durante este período, tem um prazo de três meses para amortizar o capital em dívida do crédito à habitação.

## **II. Na venda de imóveis para habitação ao Estado, Regiões Autónomas e Autarquias Locais**

Ainda sobre o mesmo tópico, o programa Mais Habitação vem aprovar a exclusão de tributação de IRS e IRC das mais-valias nas casas vendidas ao «Estado, às Regiões Autónomas, às entidades públicas empresariais na área da habitação ou às autarquias locais, de imóveis para habitação» - artigo 29.º da Lei 56/2023 de 06 de outubro, que vem aditar o artigo 71.º - A do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

Contudo, esta medida não inclui duas situações: os residentes com domicílio fiscal em paraísos fiscais não ficam isentos de tributação; e a venda efetuada por meio do direito de preferência tampouco beneficia desta isenção.

### **ARI – GOLDEN VISA**

Este diploma vem introduzir, entre outras, algumas mudanças ao Decreto-Lei n.º 34/2021, de 14 de maio. Entre as várias alterações, estabelece agora o n.º 1 do artigo 42.º, de epígrafe “**Autorizações de residência para atividade de investimento**” que «Não são admitidos novos pedidos de autorização de residência para atividade de investimento (...)», também conhecidos como os *vistos gold*.

Desde o início deste regime em 2012, esta autorização vem permitindo a entrada a cidadãos estrangeiros que efetuassem um certo investimento financeiro, para que possam residir em Portugal.

Desta forma, qualquer investidor estrangeiro não necessitava de solicitar um visto de residência, desde que fizesse determinados investimentos, como em fundos de capitais e risco, atividades científicas, em empresas registadas em Portugal, entre outros.

Esta nova medida vem por termo a determinadas vantagens como a livre circulação pelo espaço Schengen, a possibilidade de autorização de residência permanente, ou de solicitar cidadania portuguesa (por naturalização após cinco anos).

Com o fim dos *vistos gold*, desde o dia de 07 de outubro que deixaram de ser admitidas novas autorizações de residência.

Contudo, esta alteração salvaguarda a «possibilidade de renovação das autorizações de residência para atividade de investimento quando essas autorizações tenham sido concedidas ao abrigo do regime legal aplicável até à data da entrada em vigor da presente lei», de acordo com o n.º 2 do referido preceito legal.

Notas:

- Esta informação foi produzida em colaboração com o Dr. Francisco Tomás Catarro, Advogado Associado da TMA – Sociedade de Advogados, SP, RL.

A presente informação destina-se a uma distribuição genérica a Clientes e colegas. Como tal, a informação aqui contida é fornecida de forma geral e abstrata. Não poderá ser utilizada para a tomada de decisões, sendo para tal necessário obter o aconselhamento legal profissional para qualquer caso específico.

O conteúdo desta informação não poderá ser reproduzido, no todo ou em parte, sem o expresso consentimento do seu autor.

Se necessitar de informação adicional sobre este tópico, por favor, contacte-nos em [geral@barv.pt](mailto:geral@barv.pt).