



JGSA

ADVOGADOS

#15.06.23

PROGRAMA "MAIS HABITAÇÃO"

O Governo apresentou a Proposta de Lei n.º 71/XV/1.^a à Assembleia da República, com pedido de prioridade e urgência, onde constam medidas concretas que vão ter impacto no regime vigente relativamente às autorizações para atividade de investimento, regimes do Alojamento Local (AL) e do Arrendamento Urbano, revisão do regime do procedimento especial de despejo e da injunção em matéria de arrendamento, regime vigente da tributação dos rendimentos, e na tributação do património e em sede de IVA em empreitadas. Esta proposta vai ter um enorme impacto na sociedade portuguesa.

O pacote de medidas que se implementa é parte de uma estratégia secundada no **Programa Nacional de Habitação (PNH)**, instrumento que estabelece, numa perspetiva plurianual, os objetivos, prioridades, programas e medidas em matéria de habitação, e que reflete a coerência entre as opções até aqui tomadas, as respostas desenhadas e a implementar para responder aos desafios conjunturais e a estratégia em curso para implementar no terreno a reforma legalmente consagrada.

Este novo conjunto de medidas vai permitir uma resposta mais imediata, com o fim de complementar as respostas conjunturais já inscritas no PNH de forma a mitigar os possíveis impactos económicos, com efeito direto no acesso à habitação.



GOLDEN VISA

1 - REVOGAÇÃO DOS GOLDEN VISA

A proposta de lei estabelece que não serão concedidos novos pedidos de concessão de Golden Visa a partir da entrada em vigor da lei (diferença com a proposta inicial que previa o início desta medida desde a data da apresentação da proposta, 16 de fevereiro).

2 - RENOVAÇÕES E AUTORIZAÇÕES DE RESIDÊNCIA PARA REAGRUPAMENTO FAMILIAR

A medida acima referida não vai prejudicar a possibilidade de renovação dos Golden Visa já concedidos. Este regime é aplicável aos processos de concessão e renovação de autorizações de residência para investimento.

A proposta de lei prevê que nos casos de renovações dos Golden Visa, passam a ser convertidos numa autorização de residência para imigrantes empreendedores, estando salvaguardados os prazos mínimos de permanência no território português, que estão estabelecidos da seguinte forma: para o 1.º ano são 7 dias seguidos ou interpolados; para os períodos subsequentes de dois anos, de 14 dias.

3 - AUTORIZAÇÃO DE RESIDÊNCIA PERMANENTE

Qualquer pessoa que preencha os requisitos de revogação dos Golden Visa pode solicitar a autorização de residência para investimento permanente.

4 - PEDIDOS PENDENTES

Os pedidos pendentes já submetidos perante o SEF e que estão a aguardar uma decisão junto das entidades competentes vão manter-se válidos, bem como os pedidos que se encontrem pendentes de procedimentos de controlo prévio nas respetivas câmaras municipais.

Passa a ser permitida uma conversão dos pedidos pendentes em autorizações de residência para emigrantes empreendedores.

Foi apresentado um novo requisito, a validação destes pedidos pendentes através de uma entidade competente: Agência para o Investimento e Comércio Externo; Banco Fomento; Agência para a Competitividade; Inovação...

MEDIDAS RELATIVAS AO ARRENDAMENTO E AO ALOJAMENTO LOCAL

Após uma análise da proposta de lei, vamos enunciar as principais propostas de alterações que vão ter impacto no regime do Alojamento Local:

- Está previsto um incentivo para os proprietários que decidam transferir os seus imóveis do alojamento local para o arrendamento habitacional.
- O número de registo do estabelecimento do AL é pessoal e intransmissível.
- Passa a estar prevista uma duração de 5 anos, para o registo de estabelecimento do Alojamento Local, renovável por iguais períodos.
- A contagem da primeira renovação inicia-se a partir da data da comunicação prévia feita a entidade Turismo de Portugal, I.P e carece de decisão expressa do presidente da respetiva câmara municipal territorialmente competente.
- Suspende-se a concessão de novos registos de Alojamento Local, das modalidades de apartamentos e estabelecimentos de hospedagem integrados numa fração autónoma de edifício, em todo o território nacional continental, com exceção de certos territórios do interior.
- Durante o ano de 2030 vão ser apreciados os registos emitidos à data da entrada em vigor da lei, passando a estar previsto uma renovação por 5 anos após uma reapreciação, excetuando-se os AL que constituam uma garantia real de contratos de mútuo celebrados até 16 de fevereiro de 2023 e não tenham sido liquidados a 31 de dezembro de 2029.
- Os titulares de registos AL passam a ter a obrigatoriedade de fazer prova da manutenção da atividade de exploração, no prazo de 2 meses a contar da entrada em vigor da lei.
- Se a atividade de alojamento local for exercida numa fração autónoma de edifício ou parte do prédio urbano suscetível de utilização independente, a assembleia de condóminos, por deliberação de mais de metade da permissão do edifício, possui a prerrogativa, via de regra, de se opor ao exercício da atividade de alojamento local na referida fração, salvo quando o título constitutivo da fração preveja a utilização para fins de alojamento local ou tiver havido deliberação expressa da assembleia de condóminos a autorizar a utilização da fração para aquele fim.
- Atribuição de competências à ASAER, à câmara municipal e à junta freguesia territorialmente competentes de fiscalização da conformidade com o regime em referido.

1 - ARRENDAMENTO

Os inquilinos com contratos de arrendamento anterior a 1990 passam a estar abrangidos por uma proteção. Confere-se uma possibilidade ao arrendatário de invocar e comprovar que o rendimento anual bruto corrigido do seu agregado familiar é inferior a cinco RMNA (retribuição mínima anual), ou de provar que possui idade igual ou superior a 65 anos, ou deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%, ou que reside há mais de 5 anos no local, ou cônjuge, unido de facto ou parente do arrendatário no primeiro grau da linha reta, que se encontre numa das condições anteriores previstas.

Sendo o rendimento anual bruto do agregado familiar inferior a 5 RMNA, o contrato de arrendamento não transitará para o NRAU, tendo como consequência uma atualização da renda com referência ao coeficiente de atualização anual de renda dos diversos tipos de arrendamento e que é o resultante da totalidade da variação do índice de preços no consumidor, sem habitação, correspondente aos últimos 12 meses, apurado pelo Instituto Nacional de Estatística.

Importa referir que aos novos contratos de arrendamento para fins habitacionais, que tenham por objeto imóveis sobre os quais tenham incidido contratos de arrendamento anteriores, celebrados nos últimos 5 anos, vão estar previstos critérios para a fixação do valor das rendas:

- A renda inicial não pode exceder o valor da última renda praticada sobre o mesmo imóvel em anterior contrato, acrescido do coeficiente de 1,02.
- Possível a aplicação de coeficientes anuais ao abrigo do artigo 24.º da lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, desde que não tenha passado mais de 3 anos sobre a data em que a data que teria sido inicialmente possível a sua aplicação.
- Os 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%.

Propõe-se ainda que o coeficiente de atualização de rendas a considerar para o ano de 2023, seja de 1,0543.

Através deste projeto de lei, também é proposta uma revisão do procedimento especial de despejo e de injunção em matéria de arrendamento com o objetivo de acelerar o funcionamento destes mecanismos.

Prevê-se a criação do Balcão do Arrendatário e do Senhorio (BAS) e o reforço das garantias das partes, designadamente através do pagamento, pelo Estado, das rendas que se vençam após o termo do prazo de oposição, quando:

- No caso de mora do arrendatário está em causa a resolução do contrato de arrendamento para fins habitacionais;
- O requerente tenha pedido o pagamento de rendas, encargos ou despesas, que corram por conta do arrendatário, cumulativamente com o período de despejo;
- O arrendatário não tenha posto termo à mora no prazo de um mês.

2 - HABITAÇÕES DEVOLUTAS

Um dos grandes destaques desta proposta é a inclusão do mecanismo de arrendamento forçado de habitações devolutas. Os prédios urbanos ou frações autónomas que se encontrem desocupados pelo período de dois anos são considerados devolutos.

Existem certos indícios de desocupação, nomeadamente, a inexistência de contratos de fornecimento ou de telecomunicações, de faturação nos casos em que se verifique a existência desses contratos de fornecimento ou de telecomunicações.

O projeto de lei estabelece uma exclusão (delimitação negativa do conceito), não considerando certas habitações como devolutas em determinadas condições:

- Destinem a habitação por curtos períodos em praias, campo, termas, para arrendamento temporário ou para uso próprio;
- Período em que decorram obras de reabilitação, desde que certificadas pelos municípios;
- Cujas conclusões de construção ou emissão de uma licença de utilização ocorrerem há menos de um ano;
- Adquiridos para revenda por pessoas singulares ou coletivas, e que tenham beneficiado ou venham a beneficiar da isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT) e durante o período de 3 anos a contar da data da aquisição;
- Que sejam a residência em território nacional de emigrante português;
- Que sejam residência em território nacional português que desempenhe no estrangeiro funções ou comissões de carácter público ao serviço do Estado Português, de organizações internacionais, ou funções de reconhecido interesse público, bem como dos seus respetivos acompanhantes autorizadas.

Os Municípios estão incumbidos com a obrigação do primeiro impulso deste novo mecanismo, do arrendamento forçado. Os municípios, com a informação sobre determinado imóvel que pode configurá-lo como devoluto, notificam o proprietário do dever de conservação do imóvel, a notificação pode impor a execução de obras necessárias, ou do dever de dar uso à fração.

Importa distinguir as duas situações acima referidas, no primeiro caso, o proprietário após ser notificado, caso não promova às obras que se afigurem necessárias, o próprio município promove a realização das obras, sendo o reembolso das obras realizado mediante o recebimento das rendas devidas. No segundo caso, caso o proprietário devidamente notificado não dê uso ao imóvel, o município apresenta uma proposta de arrendamento.

Existem limites para a determinação do valor da renda, não pode exceder em 30% dos limites gerais de preço de renda por tipologia em função do concelho onde se localiza o imóvel. Se a proposta de arrendamento for efetuada e o proprietário recusar, ou não se pronunciar no prazo de 90 dias e o imóvel permanecer devoluto, haverá lugar ao arrendamento forçado.

Caso os municípios não procedam ao arrendamento do imóvel e não tendo os mesmos a necessidade de obras, o poder de desencadear o mecanismo de arrendamento forçado de habitações devolutas transmite-se para o IHRU I.P.

Para concluir, referimos que caso os municípios prescindam de exercer o poder de notificar os proprietários de frações devolutas do dever de conservação ou do dever de dar uso à fração, cessa a aplicação das taxas agravadas do imposto municipal sobre imóveis, cujos proveitos constituem receitas dos municípios.

TRIBUTAÇÃO DOS RENDIMENTOS

Para além de todas as medidas já referidas, a proposta de lei visa a alteração de regimes vigentes em matéria de tributação o rendimento, no que respeita à tributação das mais-valias imobiliárias, dos rendimentos prediais (no âmbito do Alojamento Local).

1 - MAIS VALIAS IMOBILIÁRIAS E REINVESTIMENTO

A modificação do regime de exclusão de tributação de mais-valias imobiliárias provenientes de Habitação Própria e Permanente (HPP) e que sejam, também, reinvestidas em HPP.

Através desta medida, para além dos requisitos atualmente em vigor, acrescem outros requisitos para efeitos de atribuição do benefício de exclusão:

- O imóvel alienado tem de ser destinado à HPP do sujeito passivo ou do seu agregado familiar pelo menos nos 24 meses anteriores à data da Transmissão;
- E
- Os sujeitos não podem ter beneficiado anteriormente do regime de exclusão de tributação de mais-valias imobiliárias, no ano da obtenção dos ganhos, nem nos três anos anteriores, sem prejuízo do sujeito passivo poder comprovar que a não observância deste requisito se deveu a situação excecional.

Está previsto um requisito adicional, que consiste na fixação do domicílio fiscal do sujeito passivo ou do seu agregado familiar no imóvel.

2 - MAIS VALIAS IMOBILIÁRIAS - NORMA TRANSITÓRIA

Para além da mudança acima referida, a proposta consagra uma norma transitória em matéria de exclusão de tributação de mais valias imobiliárias, que vai vigorar para as transmissões onerosas realizadas entre 1 de janeiro de 2023 e 31 de dezembro de 2024 e às transmissões realizadas durante o ano de 2022, desde que exista uma amortização de um empréstimo contraído para a aquisição de imóvel, e tem de ocorrer até 3 meses após a entrada em vigor desta lei.

Nos termos desta nova medida, um dos objetivos é excluir de tributação os ganhos provenientes da transmissão onerosa de terrenos para construção ou de imóveis habitacionais quando, estiverem preenchidos determinados requisitos cumulativos:

- Imóvel não seja destinado a habitação própria e permanente;
- O valor de realização, deduzido da amortização de empréstimo contraído para a aquisição do imóvel, seja aplicado na amortização do capital em dívida em crédito à habitação destinado a HPP do sujeito passivo ou dos seus descendentes;
- A amortização seja concretizada no prazo de 3 meses contados da data da alienação.

Importa também referir, sempre que o saldo apurado do resultado da alienação for superior ao capital em dívida no crédito à habitação destinado a HPP do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, o valor remanescente será sujeito a tributação de acordo com as disposições gerais previstas no CIRS.

Para além dos requisitos referidos, a administração tributária pode exigir a apresentação de documentos (comprovativos da amortização do capital em dívida em crédito à habitação destinada à HPP) após a entrega da declaração modelo 3 de IRS de 2023 e 2024.

3 - ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS AO ESTADO

Outra novidade desta proposta é a isenção de tributação, em sede de IRS, aplicável às mais valias decorrentes da alienação, ao Estado, às Regiões Autónomas ou às Autarquias Locais, de imóveis para habitação, com exceção das mais-valias auferidas por residentes com domicílio fiscal em país, território ou região sujeito a um regime fiscal mais favorável, constante da lista aprovada por Portaria e das mais valias geradas em resultado do exercício do direito de preferência.

A mais valia apurada será sujeita a englobamento para efeito de consideração da determinação da taxa aplicável.

4 - RENDIMENTOS PREDIAIS

Em matéria de tributação dos rendimentos prediais que advenham de arrendamento habitacional, a proposta prevê outras alterações, nomeadamente, uma diminuição da taxa autónoma e liberatória aplicável a este tipo de rendimentos, em concreto de 28% para 25%.

A taxa autónoma de 28% é aplicável quando estejam em causa contratos de arrendamento para habitação celebrados antes da entrada em vigor do RAU (1990).

5 - VANTAGEM NO QUE TOCA A RENDIMENTOS PREDIAIS QUANDO EXISTE A TRANSFERÊNCIA DE ALOJAMENTO LOCAL PARA ARRENDAMENTO

Prevê-se uma isenção em sede de IRS e de IRC, aplicável aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento afetos a HPP, consoante a verificação de certos requisitos:

- Contrato de arrendamento provenha da transferência de imóveis anteriormente afetos à exploração de estabelecimento de Alojamento Local para entrada arrendamento para habitação permanente;
- O registo de estabelecimento de AL tenha ocorrido até 31 de dezembro de 2022;
- A celebração do contrato de arrendamento e respetivo registo junto da administração tributária ocorra até 31 de dezembro de 2024.

Importa referir, que a isenção proposta vai funcionar apenas até 31 de dezembro de 2029.

6 - PROPOSTA DE CRIAÇÃO DE UMA NOVA CONTRIBUIÇÃO EXTRAORDINÁRIA SOBRE ESTABELECIMENTO DE ALOJAMENTO LOCAL

Criação de uma nova contribuição extraordinária sobre os estabelecimentos de Alojamento Local (CEAL), da qual será responsável o titular da exploração do imóvel habitacional afeto a Alojamento Local.

Passará a ser aplicada uma taxa de 20%, a uma base tributável que será determinada por 2 coeficientes:

- Coeficiente económico;
- Coeficiente de pressão urbanística;

Os coeficientes referidos vão assentar em valores de referência e em médias que vão ser publicadas anualmente, variam em função da localização do imóvel e área do mesmo (não vão depender do rendimento obtido do AL).

7 - PROPOSTA DE CRIAÇÃO DE UMA NOVA CONTRIBUIÇÃO EXTRAORDINÁRIA SOBRE ESTABELECIMENTO DE ALOJAMENTO LOCAL

Este CEAL vai ser sempre devido, mesmo em determinadas situações em que num determinado ano, as despesas suportadas pelo sujeito passivo, neste tipo de atividade, sejam superiores ao rendimento obtido, ou mesmo num ano em que não exista rendimento, medida que nos parece injusta e vai contra o princípio da capacidade contributiva.

Prevê-se que o proprietário do imóvel habitacional será subsidiariamente responsável pela liquidação e pelo pagamento desta contribuição extraordinária, mesmo não sendo o titular da licença para a exploração da atividade.

Esta nova contribuição, vai aplicar-se em relação aos imóveis habitacionais localizados em zona de pressão urbanística, aferidos a 31 de dezembro de cada ano civil, sendo, conforme referido, a sua base tributável definida pela aplicação dos coeficientes acima referidos (económico e pressão urbanística), os quais serão publicados anualmente em portaria do membro do governo responsável pela área das finanças. Importa referir, que não existe uma delimitação temporal definida para a aplicação desta contribuição extraordinária, presume-se que a sua vigência perdure até que o objetivo previsto seja alcançado, todavia, suscita questões de índole constitucional, quanto à existência de rendimentos presumidos, ao princípios da capacidade contributiva e quanto à existência de dois impostos sobre o rendimento pessoal, o que a Constituição da República Portuguesa não admite e que com a aplicação desta proposta irá acontecer, conforme a situação acima descrita).

MEDIDAS RELATIVAS À TRIBUTAÇÃO DO PATRIMÓNIO E IVA

1 - IMT NA AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS PARA REVENDA

Propõe-se a diminuição de três para um ano do período em que os imóveis adquiridos para revenda têm de ser novamente revendidos, para efeitos de manutenção da isenção de IMT ou, nos casos em que haja sido pago imposto, para a anulação deste.

Sendo devida a anulação do IMT pago, propõe-se que esta seja requerida pelo interessado em requerimento acompanhado do “documento comprovativo da transação” de revenda, dentro do prazo de um ano, sendo este documento considerado superveniente para efeitos procedimentais.

No caso de não existir liquidação de IMT na aquisição do imóvel para revenda, este imposto se venha a mostrar devido por se ter dado destino diferente ao imóvel, ou caso a revenda não seja efetuada dentro do prazo, a proposta conjectura que se considere que o IMT em falta é devido desde o momento da aquisição de imóvel, nomeadamente, para efeitos do pagamento de juros compensatórios pelo atraso na sua liquidação.

Propõe-se também, nos casos de imóveis em que foi atribuído destino diferente, ao imóvel se considere a conclusão de obras, edificação ou melhoramentos do imóvel, ou outras alterações neste que possam determinar a variação do seu valor patrimonial tributário.

2 - PROGRAMA DE APOIO AO ARRENDAMENTO

Existe a proposta do aditamento de um regime de isenção, em sede de IMT e de IMI, quanto a prédios urbanos destinados ao Programa de Apoio ao Arrendamento.

Isenção de IMT nas aquisições de terrenos para construção, destinados a construções de imóveis habitacionais que preencham alguns requisitos de afetação dos prédios e de controlo prévio para obras de construção, cujo procedimento, para os efeitos da isenção em causa, se propõe ter de ser iniciado no prazo de dois anos após a aquisição.

Propõe-se que as isenções em sede de IMI, sejam extensíveis ao Adicional ao IMI e, bem assim, que os contratos de arrendamento habitacional celebrados no âmbito do programa sejam isentos de imposto do selo.

3 - TERRENOS PARA CONSTRUÇÃO

Existe uma proposta de alteração à definição de terrenos para construção situado dentro ou fora de um aglomerado urbano, propondo-se que estes possam ser considerados não apenas por via de licença ou comunicação favorável de operação de loteamento ou de construção, mas também por mera via comunicação, à Administração Tributária, pelos municípios, que identifique os terrenos como aptos para construção nos termos dos instrumentos de gestão territorial aplicáveis.

Esta comunicação, por parte dos municípios, obriga à atualização oficiosa da matriz predial urbana.

4 - TERRENOS PARA CONSTRUÇÃO - ISENÇÃO DE IMI

Isenção de IMI em terrenos para construção de habitação cujo procedimento de controlo prévio para obras de construção de imóveis com afetação habitacional, por um lado, e para utilização habitacional, por outro, tenha sido iniciado junto da entidade competente, e para os quais ainda não tenha havido decisão final.

Sem prejuízo, e caso seja concedida uma utilização diversa de fins habitacionais ao prédio, prevê-se como consequência que o imposto seja liquidado por todo o período decorrido desde a sua aquisição.

Para existir a aplicação das isenções, os sujeitos passivos devem comunicar ao serviço de finanças da área da situação dos prédios, a apresentação de documento comprovativo do início do procedimento de controlo prévio, os efeitos produzem-se a partir da data da comunicação realizada a esse serviço.

5 - CESSAÇÃO DAS TAXAS AGRAVADAS DE IMI SOBRE PRÉDIOS DEVOLUTOS

Nos casos em que o município competente não utilize a faculdade do arrendamento forçado, esta proposta propõe a cessação da aplicação das taxas agravadas de IMI sobre prédios, suscetíveis de utilização independente e de uso habitacional, devolutos que se encontrem localizados em zonas de pressão urbanística, mais se propondo a cessação do dever de comunicação da identificação destes prédios pelos municípios e assembleias municipais.

6 - VPT DE PRÉDIOS EM ALOJAMENTO LOCAL - COEFICIENTE DE VETUSTEZ

Introdução de um coeficiente de vetustez de 1 para os prédios que constituam, total ou parcialmente, estabelecimentos de alojamento local.

O coeficiente passa a ter importância na determinação do valor tributável dos prédios, diminuindo em função da idade do prédio, a sua consideração como 1, independentemente da idade do prédio, em caso de afetação ao mesmo a alojamento local, irá determinar o aumento do valor patrimonial tributável e, assim, em igual medida, dos montantes devidos anualmente a título de IMI e adicional ao IMI (se for aplicável).

7 - ENTIDADES FORNECEDORAS DE ÁGUA, ENERGIA E TELECOMUNICAÇÕES

Proposta de um conjunto de obrigações de reporte a entidade distribuidoras de água, energia e telecomunicações, sendo estas obrigadas a comunicar alterações de consumos, bem como de lista atualizada da ausência de consumos ou de consumos baixos por cada prédio urbano ou fração autónoma.

8 - COMUNICAÇÕES DE CONTRATOS DE ARRENDAMENTO

No caso em que os senhorios não realizem as comunicações, os locatários e os sublocatários podem efetuar a comunicação à AT, nova declaração para o efeito que será aprovada por Portaria, dos contratos de arrendamento, subarrendamento e respetivas promessas, bem como as suas alterações e cessação.

9 - PROPOSTA DE ALTERAÇÃO EM SEDE DE IVA

Propõe-se a alteração da verba 2.18 da lista I anexa ao código do IVA, no que respeita à taxa reduzida de imposto em empreitadas de construção de imóveis de habitações económicas ou de habitações de custos controlados, propondo-se que se passe a prever a aplicação da taxa reduzida de IVA também em empreitadas de construção ou reabilitação de habitações para arrendamento acessível, desde que 700/1000 dos prédios em propriedade horizontal, ou a totalidade dos prédios em propriedade total ou frações autónomas, seja afeta a um dos fins, contudo necessita de certificação pela entidade IHRU, I.P pelo investimentos habitacionais de Madeira, EPERAM (IHM), ou pela Direção Regional de Habitação dos Açores consoante a localização da empreitada.

Intenção de alterar a verba 2.23 da lista I anexa ao código do IVA, que passa agora a fazer referência, para efeitos da aplicação da taxa reduzida de IVA, a empreitadas de reabilitação de edifícios, ao invés de empreitadas de reabilitação urbana.

Esta informação não é pública e não constitui qualquer forma de publicidade, sendo proibida a sua cópia ou divulgação. O conteúdo da presente informação e as opiniões expressas são de carácter geral, não podendo ser entendida nem substituindo uma consulta jurídica.

João Pedro Neves
Advogado Estagiário

