



PROGRAMA “MAIS HABITAÇÃO” | IMPACTOS FISCAIS

TRIBUTAÇÃO DO RENDIMENTO – ALTERAÇÕES COM IMPACTO SOBRE O IRS E IRC

Ao nível de mais-valias imobiliárias, é introduzida uma isenção de tributação, em sede de IRS e IRC, sobre as mais-valias decorrentes da alienação onerosa de imóveis para habitação ao Estado, às Regiões Autónomas ou às Autarquias Locais, com exceção das mais-valias realizadas por residentes em territórios com um regime mais favorável e as decorrentes do exercício do direito de preferência.

Os rendimentos isentos são, para efeitos de IRS, obrigatoriamente englobados para determinação da taxa a aplicar aos restantes rendimentos.

No regime do reinvestimento estão previstas mais duas condições cumulativas para beneficiar da exclusão de tributação das mais-valias realizadas com a alienação de imóveis destinados a habitação própria e permanente:

- o imóvel tenha sido destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, nos 24 meses anteriores à data da alienação;
- os sujeitos passivos não tenham beneficiado no ano da realização da mais-valia, nem, nos três anos anteriores, deste regime de exclusão.

Esta exclusão não se aplicará caso o domicílio fiscal do sujeito passivo ou do seu agregado familiar não tenha sido fixado no imóvel transmitido.

Ficam ainda excluídas de tributação as mais-valias da alienação onerosa de terrenos para construção ou de imóveis habitacionais secundários, se estiverem, cumulativamente, cumpridas 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 destinada a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou dos seus descendentes;
- a amortização seja realizada num prazo de três meses contados da data de realização.

A exclusão de tributação das mais-valias com terrenos para construção ou habitações secundárias abrange as alienações realizadas entre 1 de janeiro de 2023 e 31 de dezembro de 2024 e ainda as realizadas entre 1 de janeiro e 31 de dezembro de 2022, desde que a amortização seja concretizada até três meses após a entrada em vigor da presente Lei.

Caso o valor de realização, já deduzido da amortização de empréstimo, seja superior ao capital em dívida, o valor remanescente é sujeito a tributação, nos termos do CIRS.

A transferência de imóveis afetos a Alojamento Local para arrendamento habitacional beneficia de isenção, em sede de IRS e IRC, dos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente, caso se verifiquem, cumulativamente, os seguintes pressupostos:

- os imóveis estejam afetos à exploração de estabelecimentos de Alojamento Local;
- o registo e a afetação do imóvel ao regime de Alojamento Local ocorreram até 31 de dezembro de 2022;
- a celebração do contrato de arrendamento e respetiva inscrição no Portal das Finanças ocorra até 31 de dezembro de 2024.

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

Os rendimentos prediais decorrentes de arrendamento habitacional passam a ser tributados à taxa de 25%, ao invés da taxa de 28% anteriormente prevista. Esta taxa não se aplica aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente com duração inferior a cinco anos que beneficiem de uma taxa de IRS inferior a 25%.

Aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente com duração igual ou superior a cinco anos e inferior a dez anos, aplica-se uma redução de 10% da respetiva taxa. Ou seja, aplica-se uma taxa de 15%. Por cada renovação com igual duração é ainda aplicada uma redução de 2%, com o limite de 10%.

Caso o contrato de arrendamento para habitação permanente tenha uma duração igual ou superior a dez anos e inferior a vinte anos, aplica-se uma redução de 15%. Ou seja, aplica-se uma taxa de 10% sobre os rendimentos prediais.

Aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente com duração igual ou superior a vinte anos e de contratos de direito real de habitação duradoura, na parte respeitante ao pagamento da prestação pecuniária mensal, é aplicada uma redução de 20%. Ou seja, aplica-se uma taxa de 5% sobre os rendimentos.

As referidas reduções extinguem-se caso os contratos de arrendamento cessem os seus efeitos antes de decorridos os respetivos prazos de duração e eventuais renovações, por motivos imputáveis ao senhorio.

Os contratos de arrendamento habitacional celebrados a partir de 1 de janeiro de 2024 e que a renda exceda em 50% o limite geral do preço das rendas por tipologia e concelho, não beneficiam das reduções referidas.

As rendas que sejam inferiores em 5% relativamente às rendas praticadas no contrato anterior, beneficiam de uma redução adicional de 5%.

Os seguros de renda passam a ser aceites como despesas dedutíveis às rendas recebidas.

Face à limitação imposta na atualização dos valores das rendas em 2023, os senhorios serão tributados em 90% dos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento habitacional com duração inferior a cinco anos. Esta percentagem diminui com a longevidade do contrato.

Estas alterações aplicar-se-ão a novos contratos de arrendamento e respetivas renovações contratuais. Ficam, também, abrangidas renovações dos contratos de arrendamento em vigor verificadas a partir da data de entrada em vigor da presente Lei.

Os fundos de investimento imobiliário e as sociedades de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis afetos a arrendamento habitacional a custos acessíveis, beneficiam dos seguintes incentivos:

- as mais-valias resultantes da alienação de unidades de participação nestes fundos estão sujeitas a tributação a uma taxa de 10% quando os titulares sejam entidades não residentes ou sejam 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;
- isenção de IRS e IRC, pelo período de duração dos respetivos contratos, para os rendimentos prediais obtidos no âmbito dos programas municipais de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis e para alojamento estudantil, dependendo esta isenção de reconhecimento pelo membro do Governo responsável pela área das finanças.

São revogados os benefícios fiscais aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013, em que pelo menos 75% dos seus ativos sejam imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana, nomeadamente:

- a isenção de IRC sobre os rendimentos obtidos;
- a taxa de retenção na fonte de 10% em sede de IRC ou IRS aos rendimentos respeitantes a unidades de participação destes fundos;
- a taxa de 10% sobre mais-valias realizadas em resultado da alienação de unidades de participação, sem prejuízo de tais rendimentos poderem ser tributados ao abrigo do regime fiscal dos organismos de investimento coletivo e respetivos participantes.

TRIBUTAÇÃO DO PATRIMÓNIO – ALTERAÇÕES AO CIMI E AO CIMT

Prevê-se uma redução do período, de três para um ano, para que os imóveis adquiridos para revenda sejam efetivamente revendidos, a fim de manter a isenção de IMT ou, caso o imposto tenha sido já pago, para possibilitar o seu reembolso. Caso o IMT não tenha sido liquidado, mas seja devido posteriormente por efeitos de caducidade da isenção, considera-se que o IMT em falta é devido desde o momento da aquisição do imóvel, acrescido de juros compensatórios contados a partir dessa data.

É devido imposto quando:

- seja dado “destino diferente” ao prédio adquirido para revenda, o que compreende a conclusão de obras, de edificação ou de melhoramento, ou outras alterações que possam gerar variações do valor patrimonial tributário do imóvel;
- o prédio não seja revendido no prazo de um ano;
- o prédio seja revendido novamente para revenda.

Quando o prédio seja revendido, sem ser novamente para revenda, no prazo de um ano e tenha sido pago imposto, este pode ser anulado pelo chefe de finanças, a requerimento do interessado, acompanhado do documento comprovativo da transação. A Lei não limita esta redução do prazo de isenção de IMT a imóveis destinados a habitação, pelo que esta alteração terá impacto na aquisição de quaisquer imóveis para revenda.

Procede-se à revogação da dilação do período de início de tributação em IMI nos casos em que:

- um terreno para construção tenha passado a figurar no inventário de uma empresa que tenha por objeto a construção de edifícios para venda;
- um prédio tenha passado a figurar no inventário de uma empresa que tenha por objeto a sua venda.

Ficam isentos de IMI os terrenos para construção de habitações que se encontrem nas seguintes situações:

- o procedimento de controlo prévio para obras de construção no caso de terrenos para construção tenha sido iniciado junto da entidade competente, e para o qual ainda não tenha havido decisão final, expressa ou tácita;
- o procedimento de controlo prévio para utilização habitacional de prédios, definido no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação tenha sido iniciado junto da entidade competente, e para o qual ainda não tenha havido decisão final, expressa ou tácita.

Para efeitos de aplicação desta isenção, os sujeitos passivos devem proceder à comunicação junto do serviço de finanças da área da localização dos prédios, através da apresentação de documento comprovativo do início do procedimento de controlo prévio, podendo beneficiar da isenção a partir da data da referida comunicação.

Não beneficiam desta isenção os sujeitos passivos que:

- tenham adquirido o prédio a entidade que dele já tenha beneficiado;
- tenham domicílio fiscal em paraíso fiscal;
- sejam uma entidade dominada ou controlada, direta ou indiretamente, por entidade que tenha domicílio fiscal em paraíso fiscal.

Caso seja dada ao prédio uma utilização diversa de fins habitacionais, prevê-se a liquidação do imposto por todo o período decorrido desde a sua aquisição.

No âmbito do Programa de Apoio ao Arrendamento, é criada uma isenção de IMT para a aquisição de terrenos de construção destinados à construção de imóveis habitacionais. Exige-se que se cumpram, cumulativamente, os seguintes requisitos:

- sejam afetos ao Programa de Apoio ao Arrendamento, pelo menos, 700/1000 dos prédios em propriedade horizontal, ou a totalidade dos prédios em propriedade total ou frações autónomas, independentemente do promotor, desde que certificadas pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, Investimentos Habitacionais da Madeira ou pela Direção Regional de Habitação dos Açores;
- o procedimento de controlo prévio para obras de construção de imóveis com afetação habitacional seja iniciado junto da entidade competente no prazo de dois anos após a aquisição.

Os prédios urbanos ou frações autónomas adquiridas, reabilitados ou construídos para afetação ao Programa de Apoio ao Arrendamento podem beneficiar de isenção de IMT e de IMI.

Ao nível de IMI, poderá ser concedida isenção por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da aquisição do prédio, com possibilidade de renovação por um período adicional de cinco anos.

As referidas isenções cessam os seus efeitos caso:

- seja dado destino diferente aos imóveis daquele em que assentou o benefício, no prazo de cinco anos a contar da data da transmissão, ou no prazo de dez anos no caso de renovação do benefício;
- os imóveis não sejam objeto de 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.

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

Os prédios urbanos ou frações autónomas que se encontrem devolutos há mais de um ano, os prédios em ruínas, bem como os terrenos para construção inseridos no solo urbano e cuja qualificação em plano municipal de ordenamento do território atribua aptidão para o uso habitacional, sempre que se localizem em zonas de pressão urbanística, vêm a taxa de IMI, que atualmente varia entre 0,3% e 0,45%, ser elevada ao décuplo, agravada, em cada ano subsequente, em mais 20%, até ao limite máximo do valor de 20 vezes daquela taxa.

Mediante deliberação da Assembleia Municipal, este limite máximo poderá ser aumentado em:

- 50% sempre que o prédio urbano ou fração autónoma se destine a habitação e, no ano em que respeita o imposto, não esteja arrendado para habitação ou afeto a habitação própria e permanente do sujeito passivo;
- 100% sempre que o sujeito passivo do imposto seja uma pessoa coletiva ou outra entidade fiscalmente equiparada.

Os municípios podem ainda aumentar até ao triplo a taxa aplicável aos prédios rústicos com áreas florestais que se encontrem em situação de abandono.

Para determinação do Valor Patrimonial Bruto, estabelece-se que os municípios possam requerer que os prédios urbanos devolutos que não constituam uma fração autónoma de prédio em regime de propriedade horizontal, bem como os prédios urbanos em ruínas, sejam avaliados como terrenos para construção, mediante indicação das áreas brutas previstas pelo município, prevalecendo a avaliação que tiver um valor patrimonial tributário mais elevado.

Quando o valor tributável corresponda à soma dos valores patrimoniais tributários, reportados a 1 de janeiro do ano a que respeita o adicional ao IMI, dos prédios que constam das matrizes prediais na titularidade do sujeito passivo, e este seja uma herança indivisa, deixa de ser aplicável a dedução de € 600.000,00 à soma dos valores patrimoniais tributários dos prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano, prédios em ruínas e prédios urbanos parcialmente devolutos.

Assiste-se ao aumento da dedução fixa prevista na tabela na qual os municípios podem reduzir a taxa do IMI, a aplicar ao prédio ou parte de prédio urbano destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, variando de acordo com o número de dependentes que compõem o respetivo agregado.

Passa a ser possível prorrogar por mais dois anos a isenção de IMI de três anos aplicada a prédios cujo valor patrimonial tributário não exceda € 125.000,00, desde que:

- os prédios ou parte de prédios urbanos habitacionais construídos, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, destinados à habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, cujo rendimento bruto total do agregado familiar, no ano anterior, não supere € 153.300, 00 e que sejam efetivamente afetos a tal fim, no prazo de seis meses após a aquisição ou a conclusão da construção, ampliação ou melhoramentos, salvo por motivo não imputável ao beneficiário, devendo o pedido de isenção ser apresentado pelos sujeitos passivos até 60 dias após o prazo referido;
- os prédios ou parte de prédios construídos de novo, ampliados, melhorados ou adquiridos a título onerosos, quando se trate da primeira transmissão, na parte destinada a arrendamento para habitação, desde que reunidas as condições referidas supra, iniciando-se o período de isenção a partir da data da celebração do primeiro contrato de arrendamento.

No âmbito do regime de Imposto de Selo, caso os locadores ou sublocadores não comuniquem à Autoridade Tributária os contratos de arrendamento, subarrendamentos e respetivas promessas, bem como as suas alterações e cessação, os locatários e sublocatários passam agora a poder efetuar as referidas comunicações.

Ficam isentos de Imposto de Selo:

- os contratos de arrendamento habitacional enquadrados no Programa de Apoio ao Arrendamento;
- os contratos celebrados no âmbito de programas públicos de habitação promovidos pelas entidades com competência na área da habitação nas regiões autónomas.

Outra alteração fiscal relevante, ao nível da tributação de património, passa pela alteração do conceito de terrenos para construção, no sentido de incluir não só os terrenos para construção para os quais tenha sido concedida licença ou comunicação prévia favorável de operação de loteamento ou de construção, mas também os que tenham sido comunicados pelos municípios à Autoridade Tributária como aptos para construção nos termos dos instrumentos de gestão territorial aplicáveis.

Continuam a ser excluídos do conceito de terrenos para construção aqueles em que é vedada a concessão de licença ou a comunicação de operação de loteamento ou construção, por serem localizados em zonas verdes, áreas protegidas ou que, de acordo com os planos municipais de ordenamento do território, estejam afetos a espaços, infraestruturas ou equipamentos públicos.

TRIBUTAÇÃO EM SEDE IVA – ALTERAÇÕES AO CIVA

Passa a ser aplicável a taxa reduzida de IVA aos seguintes casos:

- empreitadas de reabilitação de imóveis de habitações económicas e habitações de custos controlados – verba 2.18 lista I;
- empreitadas de construção e reabilitação de imóveis de habitações para arrendamento acessível, mediante cumprimento de certas condições – verba 2.18 lista I;
- empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública, localizados em áreas de reabilitação urbana, ou ainda no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional – verba 2.23 lista I.

Está prevista uma norma transitória que acautela a estabilidade da taxa de IVA aplicável ao projeto. Desta forma, a verba 2.23 não é aplicável:

- às operações urbanísticas em relação aos quais tenham sido submetidos, junto da câmara municipal competente e antes da data da entrada em vigor da nova Lei, pedido de licenciamento, comunicação prévia ou pedido de informação prévia;
- às operações urbanísticas cujos pedidos de licenciamento ou de comunicação prévia tenham sido submetidas junto da câmara municipal competente após a entrada em vigor da nova Lei, desde que submetidos ao abrigo de uma informação prévia favorável em vigor.



Pedro Alves Vitorino
Advogado Estagiário