CTSU
Sociedade de Advogados
A Deloitte Legal practice

Programa Mais Habitação

Outubro 2023

ÍNDICE

Promoção de Habitação Acessível	Pág. 4
Arrendamento	Pág. 5
Alojamento Local	Pág. 9
Programa Golden Visa	Pág. 11
Medidas Fiscais	Pág. 13
Disposições complementares	Pág. 16

©2023 CTSU – Sociedade de Advogados SP, RL, SA
Registada na Ordem dos Advogados sob o n.º 52/03

Editorial

Foi publicada no passado dia 6 de outubro a Lei n.º 56/2023, que veio aprovar medidas no âmbito da habitação, procedendo a várias alterações legislativas, enquadrada no programa de intervenção “Mais Habitação”.

Esta Lei entrou em vigor no dia 7 de outubro de 2023.

Importa mencionar que antes da própria criação do pacote de medidas “Mais Habitação”, foi criado pelo Governo o conhecido Programa de Arrendamento Acessível (PAA), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio.

O PAA não deve ser confundido com o pacote de medidas do Programa “Mais Habitação”, que surgiu para reforçar o já existente Programa de Arrendamento Acessível, de modo a conseguir regular as necessidades dos privados no acesso ao mercado imobiliário habitacional.

Focando a nossa atenção no Programa “Mais Habitação”, e na amplitude do âmbito das medidas aprovadas, destacamos algumas das suas medidas.

©2023. CTSU – Sociedade de Advogados SP, RL, SA
Registada na Ordem dos Advogados sob o n.º 52/03

1. Promoção de Habitação Acessível

A. Promoção de habitação no âmbito do PAA

As cooperativas de habitação e construção, as sociedades comerciais que se dediquem à construção civil, a IHM – Investimentos Habitacionais da Madeira EPERAM, a Direção Regional da Habitação dos Açores, os municípios e as juntas de freguesia, assim como as misericórdias, IPSS e as instituições, que se dediquem à construção e/ ou reabilitação de imóveis de habitações económicas, habitações de custos controlados ou habitações para arrendamento acessível, poderão aceder a incentivos de natureza fiscal, beneficiando, igualmente, de:

a) Linhas de financiamento, e

b) Cedência de terrenos e edifícios públicos.

B. Linha de financiamento

As entidades referidas no número anterior terão acesso a uma linha de financiamento, com garantia mútua e bonificação da taxa de juro, quer para construção como para reabilitação, incluindo aquisição do imóvel para este efeito, e posterior arrendamento, no montante global máximo de € 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de euros).

Esta linha de financiamento será promovida pelo Banco Português do Fomento, S. A., no prazo de 45 dias a contar da entrada em vigor desta lei.

Os fogos cuja construção ou reabilitação tenha lugar com recurso a esta linha de financiamento ficarão afetos ao PAA pelo período mínimo de 25 anos.

Os termos e condições do apoio previsto para arrendamento acessível serão regulamentados por portaria do membro do Governo responsável pela área da habitação, no prazo de 90 dias a contar da data de entrada em vigor da Lei.

C. Cedência de terrenos e edifícios públicos

O Governo identificará, para cedência, o património imobiliário público existente, com vista à promoção, disponibilização e gestão de arrendamento acessível.

A cedência deste património terá lugar através da constituição de direito de superfície, pelo prazo máximo de 90 anos, renovável, durante o qual os fogos ficarão afetos ao PAA.

D. Direito de preferência

Decorridos os prazos mínimos de afetação dos fogos ao PAA, e em caso de venda dos mesmos, os municípios e o IHRU, I.P. beneficiarão de direito de preferência na respetiva venda, por valor calculado de acordo com a legislação aplicável à promoção de habitações a custos controlados, reportados à data de conclusão dos mesmos e atualizado pelo fator de correção monetária.

© 2023 CTSU – Sociedade de Advogados SP, RL, SA
Registado na Ordem dos Advogados sob o nº 52/3

2. Arrendamento

A. Identificação de imóveis devolutos

As empresas de telecomunicações e distribuidoras de gás, eletricidade e água passam a estar obrigadas a remeter aos municípios, até 1 de outubros de cada ano, lista atualizada com a identificação matricial de cada prédio ou fração autónoma que não tenha contratos de fornecimento ou consumos ou consumos baixos.

B. Arrendamento forçado de casas devolutas

O Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE) é alterado no sentido de regular o dever de utilização das edificações e o arrendamento forçado de habitações devolutas.

As frações autónomas e partes de prédio urbano suscetíveis de utilização independente, de uso habitacional, que estejam devolutas há mais de 2 anos e que não constem dos territórios previstos na Portaria n.º 208/2017, de 13 de julho, poderão ser objeto de arrendamento forçado, nos termos já previstos no RJUE.

Assim, findos 2 anos desde a classificação de estado devoluto, a câmara municipal competente, consoante o caso:

a) Notificará o proprietário do dever de conservação, promovendo a execução das obras necessárias, ou
b) Notificará o proprietário do dever de dar uso ao imóvel e, assim pretendendo, remetendo proposta de arrendamento do imóvel em causa.

Caso o proprietário, notificado que tenha sido do dever de uso do imóvel, recuse a proposta do município ou não se pronuncie no prazo de 90 dias, poderá, então, o município proceder ao arrendamento forçado.

Importa salientar que não se consideram como devolutos os seguintes prédios urbanos ou frações autónomas: (i) que sejam casas de férias, para arrendamento temporário ou uso próprio, (ii) imóveis desocupados durante o período em que decorram obras de reabilitação, desde que certificadas pelos municípios, (iii) imóveis cuja conclusão de construção ou emissão de licença de utilização tenha ocorrido há menos de 1 ano, (iv) imóveis adquiridos para revenda que tenham beneficiado de isenção de IMT e durante o período de 1 ano a contar da data de aquisição, (v) imóveis que sejam a residência em Portugal de emigrante português, (vi) imóveis que sejam residência em Portugal de cidadão 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 autorizados, (vii) as casas que se encontram vagas por o respetivo dono se encontrar num lar ou a prestar cuidados permanentes como cuidador informal, (viii) imóveis de pessoas deslocadas por razões profissionais, de saúde ou formativas, e (ix) imóveis cuja posse se encontre a ser disputada judicialmente.

> As frações autónomas e partes de prédio urbano suscetíveis de utilização independente, de uso habitacional, que estejam devolutas há mais de 2 anos, poderão ser objeto de arrendamento forçado

C. Limitação da renda inicial para novos contratos de arrendamento habitacionais

Relativamente a imóveis que tenham sido objeto de arrendamento nos 5 anos anteriores até à data de entrada em vigor da presente Lei, isto é, desde 7 de outubro de 2018, a renda inicial dos novos contratos

© 2023 CTSU – Sociedade de Advogados SP, RL, SA
Registado na Ordem dos Advogados sob o nº 52/3

subsequentes é limitada à aplicação do coeficiente de 1,02 sobre a renda anteriormente em vigor. No entanto, esta limitação aplica-se apenas aos contratos cuja renda exceda os limites gerais de renda por tipologia consagrados no PAA.

Contudo, a renda de novo contrato poderá ser superior à que resultaria da atualização por aplicação do coeficiente de 1,02 nas seguintes situações:

a) Quando a renda do contrato imediatamente anterior não tenha sido objeto de uma ou mais atualizações legalmente admitidas, poderá a renda do novo contrato ser atualizada com acréscimo dos coeficientes anuais previstos no NRAU referentes aos 3 anos anteriores. Para este efeito, o coeficiente a considerar para 2023 é de 1,0543.

b) Nos casos em que o imóvel tenha sido objeto de obras de remodelação ou de restauração profundo devidamente licenciadas pela Câmara Municipal, à renda do novo contrato pode acrescer o valor relativo às despesas que foram suportadas pelo senhorio, até ao limite anual de 15%.

Esta disposição produzirá efeitos até 31 de dezembro de 2029.

D. Não transição para o NRAU dos contratos anteriores a 1990.

Os contratos anteriores a 1990, cujos inquilinos (i) invoquem e comprovem ter um rendimento anual bruto corrigido (RABC) inferior a cinco salários mínimos nacionais (por agregado familiar) ou (ii) tenham idade igual ou superior a 65 anos ou incapacidade superior a 60%, não transitam para o NRAU.

As rendas destes contratos poderão, no entanto, ser atualizadas de acordo com a inflação.

Esta Lei prevê ainda que, relativamente a estes contratos anteriores a 1990, venham a definidas 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.

E. Balcão do Arrendatário e do Senhorio (BAS).

É criado, junto da Direção-Geral da Administração da Justiça, o BAS, com competência em todo o território nacional, destinado a assegurar a tramitação do procedimento especial de despejo e da injunção em matéria de arrendamento.

F. O Estado assume a obrigação de pagamento das rendas em atraso

Com produção de efeitos apenas a partir de 1 de janeiro de 2024, o Estado irá substituir-se ao inquilino e pagar aos senhorios as rendas que se vençam após o termo do prazo de oposição no procedimento de despejo, visando reforçar o mercado de arrendamento.

A assunção do pagamento das rendas pelo Estado verifica-se desde que, cumulativamente:

a) Esteja em causa a resolução do contrato de arrendamento para fins habitacionais fundada em mora do arrendatário;

b) O senhorio tenha pedido, cumulativamente, o pagamento de rendas, encargos ou despesas que corram por conta do arrendatário e o pedido de despejo, e tal pagamento tenha sido comunicado ao arrendatário;

c) O arrendatário não tenha posto termo à situação de mora nos termos do Código Civil; e

d) O arrendatário mantenha a ocupação do locado.

O pagamento das rendas pelo Estado terá lugar no prazo máximo de 5 dias a contar do termo do prazo de oposição, ficando a partir

© 2023 CTSU – Sociedade de Advogados SP, RL, SA
Registado na Ordem dos Advogados sob o nº 52/3

desse momento, de forma automática, o Estado sub-rogado nos direitos do senhorio, os quais poderão ser exercidos através de execução fiscal.

G. Possibilidade de os arrendatários comunicarem o contrato de arrendamento à Autoridade Tributária

Os arrendatários vão passar a poder comunicar à Autoridade Tributária os contratos de arrendamento, subarrendamento, promessas e respetivas alterações ou cessação, caso o senhorio não cumpra com essa obrigação.

H. Benefícios fiscais aos rendimentos prediais

A nova lei aplica-se aos contratos de arrendamento celebrados após a entrada em vigor da mesma e às renovações daqueles que estejam em vigor, passando a estabelecer que a taxa especial de 28% sobre os rendimentos prediais aplica-se apenas para o arrendamento não habitacional, reduzindo-se a taxa relativa ao arrendamento habitacional para 25% ou menos, no caso de arrendamentos de prazo alargado (duração igual ou superior a 5 anos), nos seguintes termos:

a) Aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente com duração igual ou superior a 5 anos e inferior a 10 anos passa a ser aplicada uma redução de 10% (anteriormente 5%) na respetiva taxa autónoma (agora de 25%); por cada renovação com igual duração, passa a ser aplicada uma redução de 2% (em vez dos anteriores 5%) até ao limite de 10% (anteriormente 14%);

b) Aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente com duração igual ou superior a 10 anos e inferior a 20 anos passa a ser aplicada uma redução de 15% (anteriormente 14%) na respetiva taxa autónoma;

c) Os 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, passa a ser aplicada uma redução de 20% (anteriormente 18%) da respetiva taxa autónoma.

Estas reduções não se aplicam aos rendimentos prediais decorrentes 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.

Aos novos contratos de arrendamento que beneficiem das reduções das taxas acima mencionadas será aplicada uma redução adicional de 5% na respetiva taxa autónoma sempre que a renda seja inferior, em pelo menos 5%, à renda do contrato de arrendamento anterior sobre o mesmo imóvel.

Como um apoio extraordinário ao arrendamento, são, ainda, corrigidos os coeficientes aplicáveis para a redução dos rendimentos prediais sujeitos a tributação, instituídos para compensação da limitação ao aumento das rendas.

I. Benefícios fiscais a imóveis afetos ao PAA

Aos imóveis que venham a ser afetos ao PAA, são concedidos os seguintes benefícios fiscais:

a) Isenção de IMT nas aquisições de terrenos para construção destinados à construção de imóveis habitacionais;

© 2023 CTSU – Sociedade de Advogados SP, RL, SA
Registado na Ordem dos Advogados sob o nº 52/3

b) Isenção de IMT e IMI, por um período de 3 anos a contar do ano de aquisição, inclusive, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário por mais 5 anos relativamente aos prédios urbanos ou frações autónomas adquiridas, reabilitados ou construídos para afetação ao Programa de Apoio ao Arrendamento (PAA).

Estas isenções não se aplicarão, no entanto, se o destino dos imóveis mudar nos primeiros 5 anos após a transmissão (ou 10 anos em caso de renovação do benefício) ou se não forem objeto de contrato de arrendamento no âmbito do PAA nos primeiros 6 meses após a transmissão.

Uma das novas medidas passa pela possibilidade dos locatários e sublocatários comunicarem à AT os contratos de arrendamento, no caso do locador ou do sublocador não o fazerem

J. Benefícios fiscais no arrendamento habitacional a custos acessíveis e venda de imóveis ao Estado

As mais valias provenientes da venda de unidades de participação em Fundos de investimento que possuam, pelo menos, 75% de seus ativos em bens imóveis afetos arrendamento habitacional a custos acessíveis são tributadas à taxa de 10% quando sejam suas beneficiárias entidades não residentes, ou pessoas singulares residentes que obtenham rendimentos que não sejam provenientes de atividades comerciais, industriais ou agrícolas e não optem pelo respetivo englobamento.

Os rendimentos prediais obtidos através de programas municipais para arrendamento habitacional a custos acessíveis e alojamento estudantil ficam isentos de tributação em IRS e IRC, pelo período de duração dos respetivos contratos, apesar de os mesmos terem de ser considerados ao calcular a taxa de tributação para outros rendimentos no IRS.

K. Isenção de Imposto do Selo nos contratos de arrendamento do PAA

Passam a estar isentos de Imposto do Selo os contratos de arrendamento habitacional enquadrados no PAA e os contratos celebrados no âmbito de programas públicos de habitação promovidos pelas entidades competentes na área da habitação nas Regiões Autónomas.

L. Revogação dos incentivos à reabilitação urbana e ao arrendamento habitacional a custos acessíveis

Em consequência da aprovação de novos benefícios fiscais, são revogados alguns benefícios, dos quais se destacam:

a) A isenção de IRC para os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário desde que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 quando pelo menos 75% dos seus ativos fossem bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana;

b) A taxa reduzida de 10% aplicável ao saldo positivo entre as mais valias e as menos valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimentos;

c) A isenção de IRS e IRC nos rendimentos prediais obtidos no âmbito dos programas municipais de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis e para alojamento estudantil

© 2023 CTSU – Sociedade de Advogados SP, RL, SA
Registado na Ordem dos Advogados sob o nº 52/3

3. Alojamento Local

A. Registo de estabelecimento de alojamento local com acordo do condomínio (AL)

O registo de estabelecimento de AL em fração autónoma cuja afetação, no respetivo título constitutivo, seja habitacional, deverá ser precedido de decisão unânime do condomínio que autorize uso diverso daquele. Esta alteração apenas se aplica aos registos efetuados após 7 de outubro de 2023.

B. Intransmissibilidade do título de abertura do AL

O registo de estabelecimento de AL é pessoal e intransmissível em todas as modalidades, ainda que na titularidade ou propriedade de pessoa coletiva, salvaguardando-se, no entanto, as situações de transmissão por sucessão.

C. Caducidade do título de abertura do AL

O título de abertura de AL caducará em caso de transmissão de qualquer parte do capital social de pessoa coletiva titular do registo, qualquer que seja a percentagem de capital social transmitida – atualmente, apenas havia lugar à caducidade do título quando a transmissão do capital social fosse superior a 50%. Ficam salvaguardadas as situações de transmissão por sucessão.

D. Possibilidade de oposição ao exercício da atividade de AL pelo condomínio

Quando a atividade do AL tenha lugar em fração autónoma de prédio ou parte de prédio urbano suscetível de utilização independente, poderá a assembleia de condóminos opor-se ao exercício da atividade de AL, desde que:

a) A deliberação seja aprovada por, pelo menos, dois terços da permilagem do edifício;

b) O título constitutivo do prédio não preveja, expressamente, a utilização da fração, ou parte do prédio, para fins de AL ou não tenha havido prévia deliberação expressa da assembleia de condóminos a autorizar a utilização da fração, ou parte do prédio, para aquele fim.

O cancelamento do registo produzirá os seus efeitos no prazo de 60 dias a contar do envio da deliberação do condomínio para o Presidente da Câmara Municipal competente.

E. Duração e renovação do registo de AL

Os registos de AL passam a ter a duração de 5 anos, renováveis por iguais períodos, carecendo as renovações de deliberação expressa da câmara municipal competente.

F. Suspensão de novos registos de AL

A emissão de novos registos de AL, nas modalidades de apartamentos e estabelecimentos de hospedagem em fração autónoma, é suspensa em todo o território nacional, com exceção dos imóveis localizados nos territórios do interior identificados na Portaria n.º 208/2017, de 13 de julho, e dos imóveis integrados no Fundo Revive Natureza (Decreto-Lei n.º 161/2019 de 25 de outubro). Esta suspensão não se aplica igualmente às Regiões Autónomas.

Esta suspensão poderá ser cessada pelos municípios, nas respetivas Cartas Municipais de Habitação, uma vez determinado o adequado equilíbrio de oferta de habitações e alojamento estudantil no respetivo município.

G. Reapreciação dos registos de AL vigentes

Em 2030 serão reapreciados os registos de AL vigentes à data de entrada em vigor desta Lei, sendo os mesmos válidos por 5 anos, renováveis.

Excecionam-se os estabelecimentos de AL que constituam garantia real de contrato de mútuo celebrado até 16 de fevereiro de 2023, que não tenham sido integralmente

© 2023 CTSU – Sociedade de Advogados SP, RL, SA
Registado na Ordem dos Advogados sob o nº 52/3

liquidados a 31 de dezembro de 2029, cuja primeira reapreciação só terá lugar após a amortização integral inicialmente contratada.

H. Caducidade de registos de AL inativos

Até 7 de dezembro de 2023, os titulares de AL terão de fazer prova, mediante apresentação de declaração contributiva, da manutenção da atividade de AL, através da plataforma RNAL, sob pena de caducidade dos respetivos registos.

Excecionam-se os registos de AL que operem em habitação própria e permanente, desde que tal exploração não ultrapasse 120 dias por ano.

I. Contribuição extraordinária para os proprietários de AL (CEAL)

a. Incidência subjetiva

É criada uma CEAL sobre os apartamentos e estabelecimentos de hospedagem integrados em fração autónoma de edifício em alojamento local.

A CEAL será devida pelos titulares da exploração do AL, ainda que os proprietários dos imóveis (mesmo que não sejam titulares da exploração) sejam subsidiariamente responsáveis pela mesma.

b. Incidência objetiva

A CEAL incidirá sobre a afetação de imóveis habitacionais a alojamento local a 31 de dezembro de cada ano, salvo os imóveis que se localizem nos territórios do interior previstos na Portaria n.º 208/2017, de 13 de julho.

c. Base tributável da CEAL

A CEAL será calculada pela aplicação do coeficiente económico do AL (determinado em função da área do imóvel e do rendimento médio anual por quarto, estabelecido pelo INE, I.P. no ano anterior) e do coeficiente de pressão urbanística, à área bruta privativa dos imóveis habitacionais sobre os quais incida a CEAL.

d. Taxa

A taxa da CEAL aplicável à base tributável é de 15%.

e. Isenção

Estarão isentos da CEAL os imóveis habitacionais que não constituam frações autónomas nem partes ou divisões suscetíveis de utilização independente, bem como os AL em habitação própria e permanente, cuja exploração não ultrapasse 120 dias por ano.

f. Liquidação e pagamento

A CEAL é liquidada pelo sujeito passivo (titular da exploração do AL), através de declaração oficial a submeter no Portal das Finanças, até ao dia 20 de junho do ano seguinte à verificação do facto tributário, e paga até ao dia 25 de junho.

g. CEAL devida em 2024

Na CEAL a liquidar até 20 de junho de 2024, referente a 31 de dezembro de 2023, serão considerados os dados do INE respeitantes ao ano de 2019.

J. Transferência de imóveis de AL para Arrendamento

É concedida isenção de tributação, em sede de IRS e IRC, para os rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente celebrados até 31 de dezembro de 2029 – aplicando-se a isenção até esta data – quando:

a) Os rendimentos resultem de transferência para o mercado de arrendamento (para habitação permanente) de imóveis anteriormente afetos à exploração em regime de AL;
b) O AL tenha sido registado e tenha estado afeto a esse fim até 31 de dezembro de 2022;
c) A celebração do contrato de arrendamento e respetivo registo no Portal das Finanças ocorra até 31 de dezembro de 2024.

© 2023 CTSU – Sociedade de Advogados SP, RL, SA
Registado na Ordem dos Advogados sob o nº 52/3

4. Programa Golden Visa

A. Exclusão de opções e investimento

Desde 7 de outubro de 2023, data da entrada em vigor desta Lei, não são admitidos novos pedidos de autorização de residência para investimento (os conhecidos Golden Visa) com fundamento em:

a) Transferência de capitais no montante igual ou superior a € 1.500.000,00;

b) Aquisição de bens imóveis de valor igual ou superior a € 500.000,00;

c) Aquisição de bens imóveis, cuja construção tenha sido concluída há, pelo menos, 30 anos ou localizados em área de reabilitação urbana e realização de obras de reabilitação dos bens imóveis adquiridos, no montante global igual ou superior a € 350.000,00.

Não obstante, aos titulares de Golden Visa cujo título de residência tenha sido concedido ao abrigo do regime vigente até 6 de outubro de 2023, permanece em vigor a possibilidade de renovação dos respetivos títulos de residência e, relativamente aos familiares do investidor, poderão estes requerer ou renovar os respetivos títulos de residência.

A renovação do Golden Visa nestes termos determina a conversão dos títulos de residência em autorização de residência para imigrantes empreendedores, mantendo-se, no entanto, a obrigatoriedade dos prazos mínimos de permanência que vigoram para o Golden Visa.

B. Pedidos pendentes

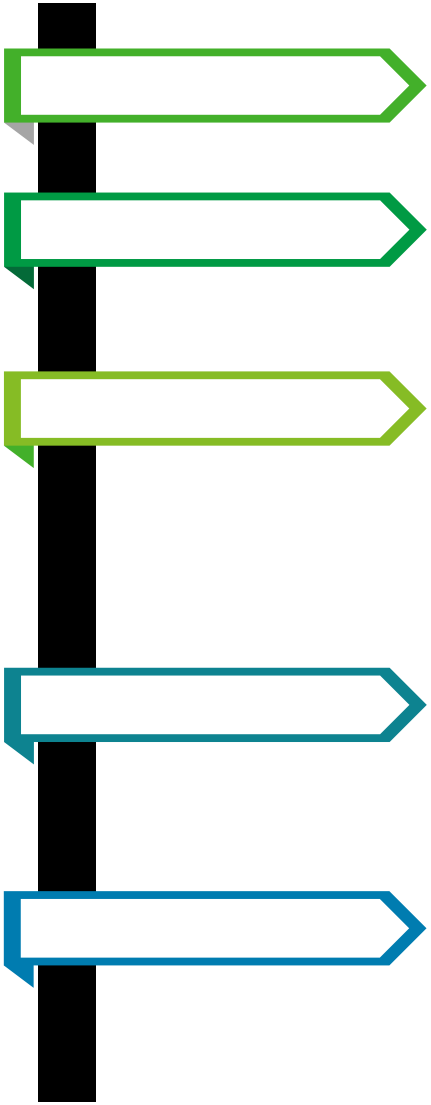
Os pedidos de concessão e renovação de Golden Visa que se encontrem pendentes a 7 de outubro de 2023, a aguardar decisão das entidades competentes, mantêm-se válidos. Para este efeito, mantêm-se igualmente válidos os pedidos que se encontrem, a 7 de outubro de 2023, pendentes de procedimento de controlo prévio junto dos respetivos municípios.

Não obstante a manutenção da validade destes pedidos, uma vez que sejam concedidos, serão convertidos em autorização de residência para imigrantes empreendedores.

© 2023 CTSU – Sociedade de Advogados SP, RL, SA
Registado na Ordem dos Advogados sob o nº 52/3

C. Opções de investimento que se mantêm em vigor

O programa de Autorização de Residência para Atividade de Investimento (Golden Visa) não foi extinto por completo, passando os futuros investidores a ter ao seu dispor as seguintes opções de investimento:



Criação de, pelo menos, 10 postos de trabalho;

Transferência de capitais no montante igual ou superior a € 500.000,00, que seja aplicado em atividades de investigação desenvolvidas por instituições públicas ou privadas de investigação científica, integradas no sistema científico e tecnológico nacional;

Transferência de capitais no montante igual ou superior a € 250.000,00, que seja aplicado em investimento ou apoio à produção artística, recuperação ou manutenção do património cultural nacional, através de serviços da administração direta central e periférica, institutos públicos, entidades que integram o setor público empresarial, fundações públicas, fundações privadas com estatuto de utilidade pública, entidades intermunicipais, entidades que integram o setor empresarial local, entidades associativas municipais e associações públicas culturais, que prossigam atribuições na área da produção artística, recuperação ou manutenção do património cultural nacional;

Transferência de capitais no montante igual ou superior a € 500.000,00, destinados à aquisição de partes de organismos de investimento coletivo não imobiliários, que sejam constituídos ao abrigo da legislação portuguesa, cuja maturidade, no momento do investimento, seja de, pelo menos, cinco anos e, pelo menos, 60 % do valor dos investimentos seja concretizado em sociedades comerciais sediadas em território nacional;

Transferência de capitais no montante igual ou superior a € 500.000,00, destinados à constituição de uma sociedade comercial com sede em território nacional, conjugada com a criação de cinco postos de trabalho permanentes, ou para reforço de capital social de uma sociedade comercial com sede em território nacional, já constituída, com a criação de, pelo menos, cinco postos de trabalho permanentes ou manutenção de, pelo menos, dez postos de trabalho, com um mínimo de cinco permanentes, e por um período mínimo de três anos.

© 2023 CTSU – Sociedade de Advogados SP, RL
Registado na Ordem dos Advogados sob o nº 52/3

5. Medidas fiscais

A. IRS | Mais-valias imobiliárias e reinvestimento

A Lei vem determinar que, para beneficiar da isenção nas mais-valias provenientes da transmissão onerosa de imóveis destinados a habitação própria e permanente, é obrigatório observar as seguintes condições, para além das que anteriormente já se previam:

a) Que o imóvel transmitido tenha sido destinado a habitação própria e permanente nos 24 meses anteriores à data da transmissão;

b) Que os sujeitos passivos não tenham beneficiado, no ano de obtenção dos ganhos e nos 3 anos anteriores, deste regime de exclusão de tributação, sem prejuízo da possibilidade de comprovação pelo sujeito passivo de que a não observância desta condição se deveu a circunstâncias excecionais.

Ademais, o legislador veio estabelecer que não há lugar a este benefício no caso de o sujeito passivo ou o seu agregado não terem fixado o seu domicílio fiscal no imóvel.

B. IRS | Norma transitória de exclusão de tributação

Ficam excluídos de tributação 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, realizadas entre 1 de janeiro de 2022 e 31 de dezembro de 2024, desde que:

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

b) A referida amortização seja concretizada num prazo de três meses contados da data de realização. Nas transmissões efetuadas até à entrada em vigor do pacote Mais Habitação, esta amortização tem de ser concretizada após esta data.

Se o valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para aquisição do imóvel transmitido, for superior ao capital em dívida no crédito à habitação contraído para a aquisição do imóvel destinado a habitação própria e permanente, o valor remanescente é sujeito a tributação.

C. EBF | Prédios urbanos destinados a habitação

A isenção de IMI aplicável durante três anos aos prédios urbanos habitacionais construídos, ampliados, melhorados ou adquiridos destinados à habitação própria e permanente, cujo rendimento bruto total do agregado familiar não seja superior a €153.300, ou destinados a arrendamento habitacional, passa a poder ser prorrogável por mais 2 anos, mediante deliberação da assembleia municipal.

D. IMT | Imóveis para revenda

Relativamente à isenção de IMT aplicável à compra de imóveis para revenda, esta Lei vem reduzir o prazo máximo permitido entre a compra de um imóvel e a respetiva revenda de 3 para 1 ano. A não revenda neste prazo determinará a sujeição ao IMT, acrescido dos respetivos juros compensatórios.

Considera-se ainda que é dado um destino diferente ao imóvel nos casos em que há conclusão de obras, de edificação ou de melhoramento, ou outras alterações que

© 2023 CTSU – Sociedade de Advogados SP, RL, SA
Registado na Ordem dos Advogados sob o nº 52/3

possam determinar variação do seu valor patrimonial tributário.

E. IMI | Isenções

São introduzidas as seguintes isenções:

a) Terrenos para construção de imóveis com afetação habitacional;

b) Prédios cujo procedimento de controlo prévio para utilização habitacional tenha sido iniciado junto da entidade competente e para os quais ainda não tenha havido decisão final.

No caso de ao prédio ser dada utilização diversa de fins habitacionais, liquida-se o imposto por todo o período decorrido desde a sua aquisição.

F. IMI | Determinação do VPT

Os municípios passam a poder requerer que os prédios urbanos devolutos que não constituam uma fração autónoma de prédio em regime de propriedade horizontal, assim como os prédios urbanos em ruínas, sejam avaliados como terrenos para construção, mediante indicação das áreas brutas previstas pelo município.

G. IMI | Coeficiente de vetustez de prédios em AL

O coeficiente de vetustez dos prédios que constituam total ou parcialmente estabelecimentos de AL é sempre 1.

H. IMI | Taxas

Aplicação de uma majoração até ao triplo da taxa aplicável aos prédios rústicos com áreas florestais que se encontrem em situação de abandono. No entanto, a coleta de imposto resultante desta majoração não pode ser inferior a € 20,00 por cada prédio abrangido.

I. IMI | Deduções

É atualizada a tabela de deduções sobre prédios urbanos destinados a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, para os sujeitos passivos com dependentes a cargo:

Número de dependentes a cargo	Dedução fixa (em €)
1	30 (antes 20)
2	70 (antes 40)
3 ou mais	140 (antes 70)

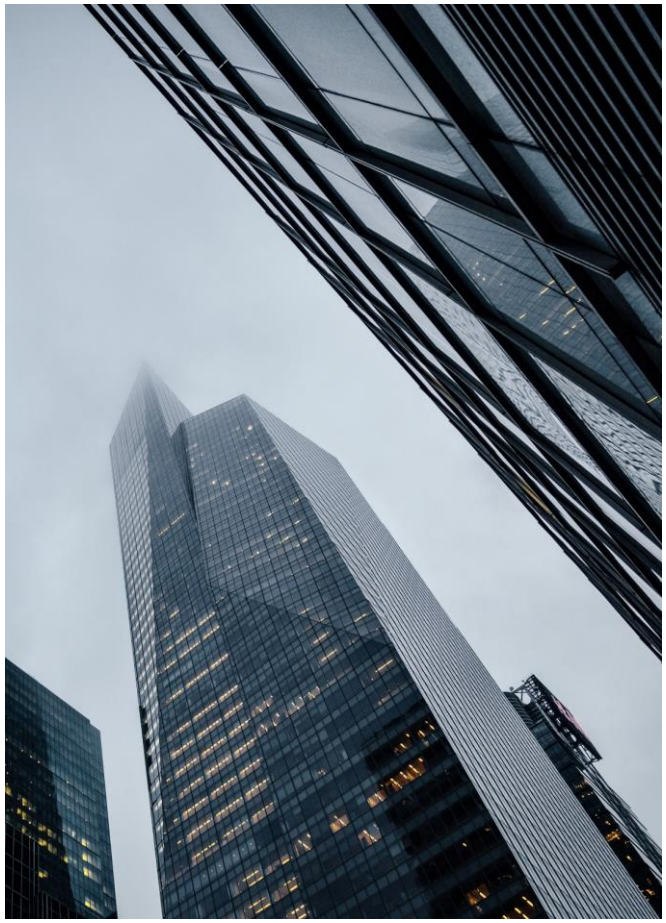
J. IMI | Prédios devolutos localizados em zonas de pressão urbanística

Agravamento das taxas de IMI aplicáveis aos prédios urbanos ou frações autónomas que se encontrem devolutos há mais de 1 ano, aos prédios em ruínas e aos terrenos para construção inseridos no solo urbano e cuja qualificação em plano municipal de ordenamento do território atribua aptidão para uso habitacional, sempre que se localizem em zonas de pressão urbanísticas. Assim:

a) Para os prédios urbanos, prevê-se que a taxa aplicada (que varia entre 0,3% a 0,45%) seja elevada ao décuplo, agravada a cada ano subsequente, em mais 20%;

b) O agravamento referido terá como limite máximo o valor de 20 vezes a taxa geralmente aplicada (que varia entre 0,3% e 0,45%), sendo que este limite poderá, mediante deliberação da assembleia municipal ser aumentado.

© 2023 CTSU – Sociedade de Advogados SP, RL, SA
Registado na Ordem dos Advogados sob o nº 52/3



K. Adicional ao IMI

Passam a ser excluídos do Adicional de IMI não só os prédios urbanos classificados «comerciais, industriais ou para serviços» e «outros», como também os prédios urbanos classificados como «habitacionais» enquadrados no PAA.

a) No que respeita à dedução de € 600.000,00 ao valor tributável do Adicional de IMI quando o sujeito passivo é uma pessoa singular ou uma herança indivisa, esta deixa de ser aplicável à soma dos valores tributários dos seguintes prédios:

b) Prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de 1 ano, ou prédios em ruínas, cujo estado de conservação não tenha sido motivado por desastre natural ou calamidade;

c) Prédios urbanos parcialmente devolutos, incidindo o agravamento da taxa, no caso dos prédios não constituídos em propriedade horizontal, apenas sobre a parte do VPT correspondente às partes devolutas.

L. IVA | Empreitadas e reabilitação urbana

São alteradas as verbas 2.18 e 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA, respeitantes aos bens e serviços sujeitos à taxa reduzida de 6%.

a) A verba 2.18 do Código do IVA passa a incluir as empreitadas de construção ou reabilitação de habitações para arrendamento acessível, na condição de pelo menos 700/1000 dos prédios em propriedade horizontal ou a totalidade dos prédios em propriedade total ou frações autónomas serem afetos a um dos referidos fins e certificadas pelo IHRU, I.P. (ou pelo IHM – Investimentos Habitacionais da Madeira ou pela Direção Regional dos Açores, se forem promovidas respetivamente na Madeira ou nos Açores).

b) A verba 2.23 do Código do IVA deixa de incluir todas as empreitadas de reabilitação urbana, restringindo-se apenas às empreitadas de reabilitação de edifícios e 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, reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou ainda no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

© 2023 CTSU – Sociedade de Advogados SP, RL, SA
Registado na Ordem dos Advogados sob o nº 52/3

6. Disposições complementares

A. Requalificação profissional

Durante o ano de 2023, e com vista à promoção de postos de trabalho e estimular a criação de emprego no setor da construção civil, o Governo desenvolve um plano de reforço da formação e requalificação de trabalhadores e desempregados para o setor da construção civil através da promoção da oferta formativa.

B. Seguros de renda

Até ao final de 2023, a Autoridade de Supervisão de Seguros e Fundos de Pensões avaliará a viabilidade da contratação de seguros para fazer face à potencial falta de pagamento de renda, comunicando as suas conclusões à Assembleia da República e Governo.

Para aceder à versão integral da Lei n.º 56/2023, por favor clique aqui.

© 2023 CTSU – Sociedade de Advogados SP, RL, SA
Registado na Ordem dos Advogados sob o nº 52/3

Para mais informações sobre este tema, queira entrar em contacto com:

Jorge Costa Martins
Sócio | Fiscal Imigração
jcmartins@ctsu.pt

Marta Gouveia Gomes
Coordenadora | Direito Imobiliário, Turismo e Construção
martgomes@ctsu.pt

Maria Cabral de Azevedo
Associada Sénior Manager | Direito Imobiliário, Turismo e Construção
marazevedo@ctsu.pt

© 2023 CTSU – Sociedade de Advogados SP, RL, SA
Registado na Ordem dos Advogados sob o nº 52/3

CTSU
Sociedade de Advogados
A Deloitte Legal practice

CTSU - Sociedade de Advogados, SP, RL, SA é uma sociedade de advogados independente e a Deloitte Legal practice em Portugal.

"Deloitte Legal" refere-se às práticas legais das "member firms" da Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL") e às sociedades de advogados independentes a ela ligadas, entidades afiliadas ou relacionadas que prestam serviços jurídicos. A natureza exata destas relações e dos serviços jurídicos prestados difere entre jurisdições, de acordo com a legislação, regulamentação e requisitos profissionais nacionais aplicáveis e em vigor. Cada prática da Deloitte Legal é uma entidade legal independente e distinta, que não pode obrigar ou vincular qualquer outra das demais entidades. Cada prática da Deloitte Legal é apenas responsável pelos seus próprios atos e omissões e não pelos das restantes práticas da Deloitte Legal. Por motivos legais, regulatórios ou de outra natureza, nem todas as "member firms", entidades afiliadas ou relacionadas prestam serviços jurídicos, nem estão associadas com as práticas da Deloitte Legal.

© 2023 CTSU – Sociedade de Advogados SP, RL, SA
Registado na Ordem dos Advogados sob o nº 52/3