

Programa Mais Habitação

Principais Alterações Aprovadas com Impacto para os Investidores

Aprovação Final no Parlamento

Propostas de Lei 71/XV/1 e 77/XV/1

CONTÉÚDOS

1. Timeline

2. Arrendamento

- 2.1. Novos Contratos de Arrendamento para Fins Habitacionais: Limitação da Renda Inicial
- 2.2. Contratos Arrendamento anteriores a 1990: Não Transição para NRAU
- 2.3. Arrendamento Forçado
- 2.4. Promoção do Arrendamento Acessível
- 2.5. Programa de Apoio ao Arrendamento - Incentivos Fiscais
- 2.6. Balcão do Arrendatário e do Senhorio

3. Alojamento Local

- 3.1. Suspensão de Novos Registos
- 3.2. Autorização do Condomínio – Novos Registos
- 3.3. Reapreciação dos Registos já emitidos
- 3.4. Intransmissibilidade e Caducidade
- 3.5. Oposição ao Exercício da Atividade de Alojamento Local
- 3.6. Contribuição Extraordinária
- 3.7. Incentivos fiscais à transferência de Imóveis do Alojamento Local para Arrendamento

4. Golden Visas

5. Compra para Revenda

6. Alterações IMI

- 6.1. Isenção de IMI para terrenos para construção de habitações
- 6.2. Revogação da dilação do período de início de tributação em IMI

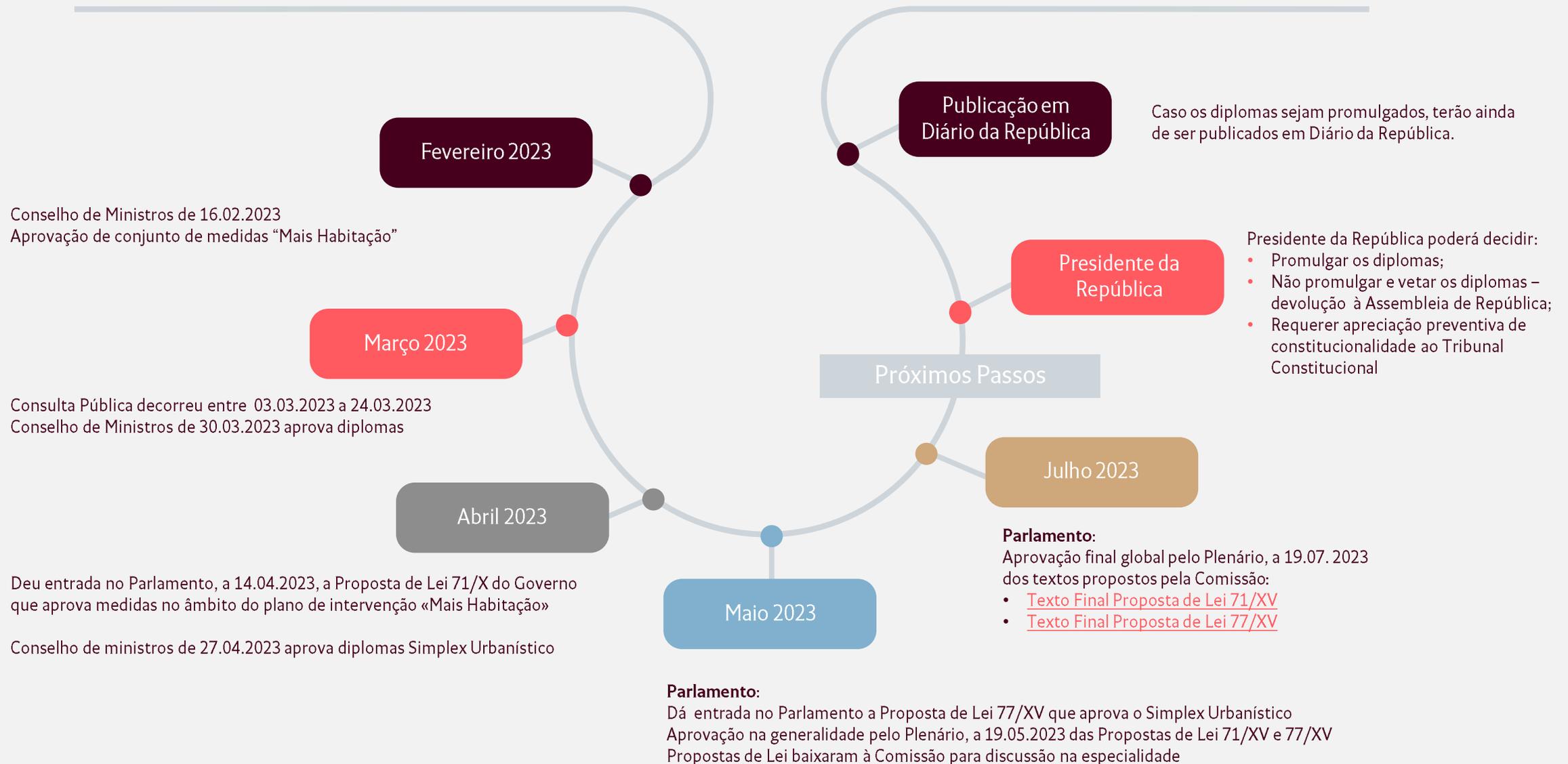
7. Reabilitação Urbana - Alterações Fiscais

- 7.1. Taxa reduzida de IVA nas empreitadas de reabilitação Urbana
- 7.2. Revogações Benefícios Fiscais aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário

8. Simplex Urbanístico



1. Timeline



2. Arrendamento [CFR.TEXTO FINAL PROPOSTA DE LEI 71/XV/1]

2.1. Novos Contratos de Arrendamento para Fins Habitacionais: Limitação da Renda Inicial

Por referência a imóveis relativamente aos quais tenham vigorado contratos de arrendamento nos cinco anos anteriores à data de entrada em vigor da lei – **a renda inicial dos novos contratos fica limitada:**

- Ao valor da última renda praticada sobre o mesmo imóvel em anterior contrato, aplicado o coeficiente de 1,02, - ou seja a renda inicial dos novos contrato não pode ultrapassar **2% relativamente à renda anterior**
- Esta limitação de 2% aplica-se aos contratos que excedam os valores enquadrados dentro dos limites gerais de preço de renda por tipologia previstos no Programa de Apoio ao Arrendamento (“PAA”).

Casos específicos com **acréscimo para além dos 2%:**

- i. Caso o contrato de arrendamento imediatamente anterior não tenha sido objeto de uma ou mais atualizações legalmente admitidas, poderá acrescer a **atualização que resulte dos coeficientes de atualização dos três anos anteriores** – considerando-se por referência a 2023 o coeficiente de 5,43%
- ii. Caso o imóvel seja objeto de **obras de remodelação ou restauro profundos** (devidamente atestadas pela Câmara Municipal) – à renda inicial pode acrescer o valor relativo às despesas suportadas pelo senhorio, até ao **limite anual de 15%**.

Os coeficientes previstos só podem ser aplicados uma vez em cada ano civil.

2.2. Contratos Arrendamento anteriores a 1990: Não Transição para NRAU

Os contratos anteriores a 1990 que não tenham ainda transitado para o NRAU – **Senhorios deixam de ter a possibilidade de despoletar a transição para NRAU.**

Medidas de Compensação:

- Procede-se à definição das medidas fiscais, incluindo isenção de IRS e de IMI, bem como à definição dos montantes e dos limites da compensação a atribuir ao senhorio e da renda a definir para o arrendatário a aplicar a partir de 2024.

Impacto?

Os Senhorios condicionados na negociação do valor das rendas por referência aos novos contratos de arrendamento.

Duração: Regime produzirá efeitos até 31.12.2029

Impacto?

Impossibilidade de o Senhorio fazer cessar o contrato;
Congelamento das rendas.

Duração: A não transição para o NRAU passa a ser definitiva. As medidas de compensação apenas serão aplicadas a partir de 2024.

2. Arrendamento [CFR.TEXTOFINAL PROPOSTA DE LEI 71/XV/1]

2.3. Arrendamento Forçado

- **Imóveis que podem ser objeto de arrendamento forçado:**
 - i. Frações autónomas de uso habitacional
 - ii. Partes de prédio urbano suscetíveis de utilização independente de uso habitacional
- **Procedimento:**

Localizadas fora dos territórios do interior (cfr. Anexo Portaria 208/2017) **e das Regiões Autónomas**

Classificadas como **devolutas há mais de 2 anos** (cfr. DL 159/2006)

Opção A

Município territorialmente competente envia ao Proprietário

Notificação do dever de conservação

Município pode promover execução das obras em caso de incumprimento

ou

Notificação do dever de dar uso a fração + Proposta de Arrendamento (opcional)

Opção B

Caso:

- Município não pretenda proceder ao arrendamento do imóvel e
- Imóvel não careça de obras

Município remete informação ao IHRU

Proposta de Arrendamento pelo IHRU (opcional)

Imóvel poderá ser objeto de arrendamento forçado, caso:

- Proprietário recuse a proposta ou não se pronuncie no prazo de 90 dias; e
- O imóvel se mantenha devoluto

Indícios de Desocupação (cfr. DL 159/2006):

- a) A inexistência de contratos em vigor com empresas de telecomunicações e de fornecimento de água, gás e eletricidade;
- b) A inexistência de faturação relativa a consumos de água, gás, eletricidade e telecomunicações;
- c) A existência cumulativa de consumos baixos de água e eletricidade, considerando-se como tal os consumos cuja faturação relativa não exceda, em cada ano, consumos superiores a 7 m³, para a água, e de 35 kWh, para a eletricidade;
- d) A situação de desocupação do imóvel, atestada por vistoria realizada ao abrigo do artigo 90.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual.

Novo dever comunicação previsto na Proposta de Lei:

As empresas de telecomunicações e as empresas distribuidoras de gás, eletricidade e água enviam obrigatoriamente aos municípios, **até ao dia 1 de outubro de cada ano, uma lista atualizada da ausência de contratos de fornecimento ou de consumos ou de consumos baixos**, por cada prédio urbano ou fração autónoma.

Impacto?

Risco de arrendamento forçado de imóveis devolutos há mais de 2 anos

Renda: Valor da Renda não pode exceder em 30% os limites gerais de preço de renda por tipologia em função do concelho onde se localiza o imóvel (cfr. alínea a) do n.º 1 do artigo 10.º do DL 68/2019)

2. Arrendamento [CFR.TEXTO FINAL PROPOSTA DE LEI 71/XV/1]

2.4. Promoção do Arrendamento Acessível

- Disponibilizada Linha de Financiamento
- Cedência de terrenos e edifícios públicos

Beneficiários:

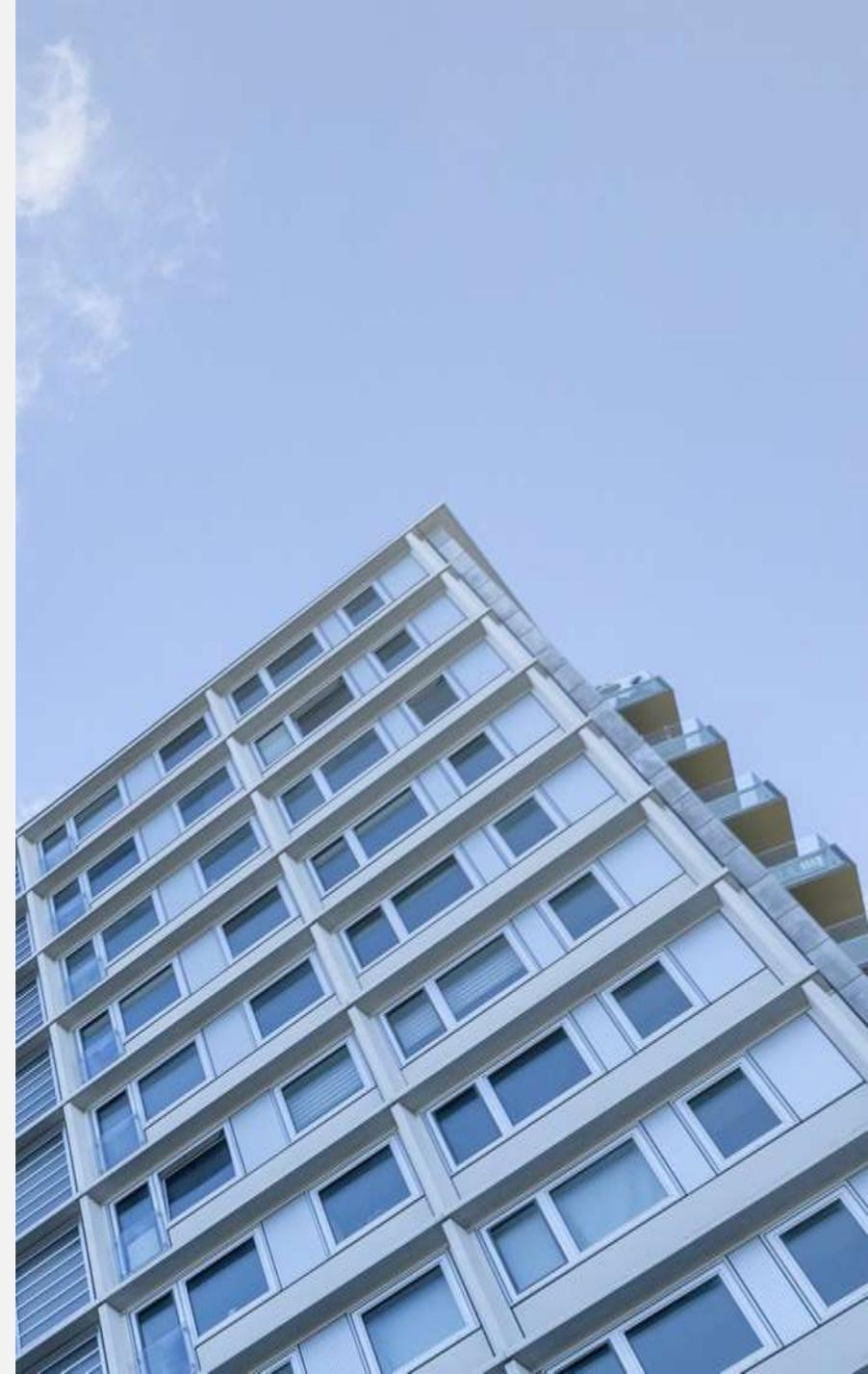
Podem ter acesso a estes apoios, entre outros casos previstos na Lei, sociedades comerciais que se dediquem à construção civil, em consórcio ou sob outra forma de associação com sociedades comerciais cujo objeto social inclua o arrendamento para habitação e a gestão de património, que cumpram as condições de acesso previstas no artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 165/93, de 7 de maio, na sua redação atual, ou sociedades em cujo capital aquelas participem, bem como **entidades que se dediquem à promoção e ao investimento imobiliário**

Regulamentação dos apoios pendentes de Portaria a ser publicada no prazo de 90 dias.

Residências de Estudantes

Os apoios previstos para promoção do arrendamento acessível serão aplicáveis, com as necessárias adaptações, ao alojamento estudantil.

Contudo, a adesão a este regime está sujeita à aplicação de valores máximos de preços mensais de alojamento para estudantes, definidos em portaria pelos membros do governo responsáveis pelas áreas do ensino superior e da habitação.



2. Arrendamento [CFR.TEXTO FINAL PROPOSTA DE LEI 71/XV/1]

2.5. Programa de Apoio ao Arrendamento - Incentivos Fiscais

Aquisições onerosas de terrenos destinados à construção de imóveis habitacionais. **Isenção de IMT, se cumulativamente:**

- Pelo menos 700/1000 dos prédios em propriedade horizontal, ou
- a totalidade do imóvel em caso de propriedade total ou frações autónomas,

seja afeta ao Programa de Apoio ao Arrendamento (ou programas regionais equivalentes), independentemente do promotor, desde que certificadas pelo IHRU ou pelas entidades competentes das regiões autónomas



O procedimento de controlo prévio para obras de construção de imóveis com afetação habitacional seja iniciado junto da entidade competente no prazo de 2 anos após a aquisição

Prédios urbanos ou frações autónomas adquiridos, reabilitados ou construídos para afetação ao Programa de Apoio ao Arrendamento (ou programas regionais equivalentes)

- **Isenção de IMT** e
- **Isenção de IMI** (período de 3 anos a contar do ano, inclusive, da aquisição podendo ser renovado por mais 5 anos a pedido do proprietário)

Contratos de arrendamento habitacional com **Isenção de Imposto do Selo:**

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



Isenções de IMI e IMT sem efeito, se:

- Aos imóveis for dado destino diferente daquele em que assentou o benefício no prazo de 5 anos a contar da data de transmissão ou, no caso de renovação do benefício, no prazo de 10 anos; ou
- Os imóveis não forem objeto de um contrato no âmbito do Programa de Apoio ao Arrendamento no prazo de 6 meses a contar da data da transmissão.

2. Arrendamento [CFR.TEXTO FINAL PROPOSTA DE LEI 71/XV/1]

2.5. Programa de Apoio ao Arrendamento - Incentivos Fiscais

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.

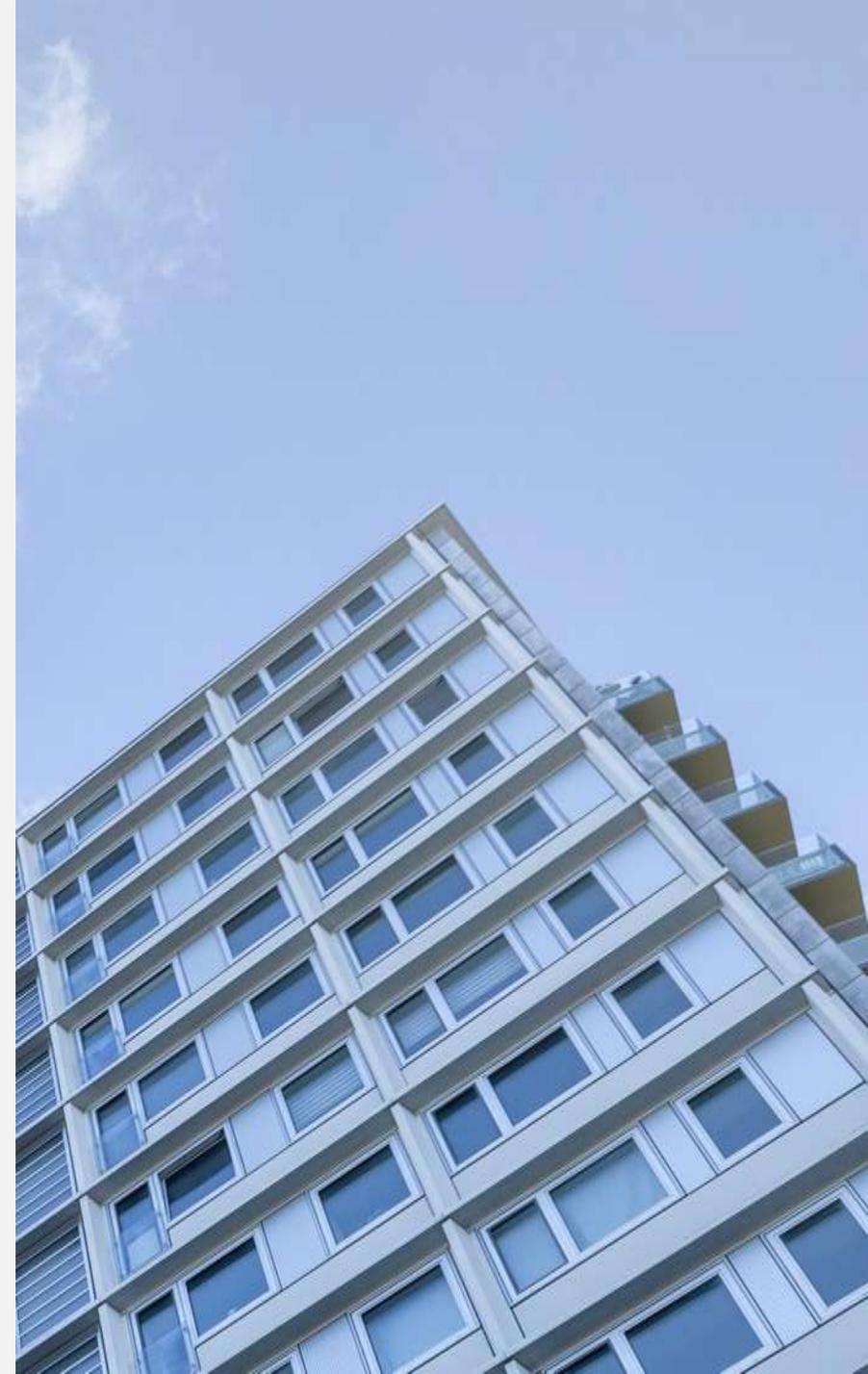
2.6. Arrendamento para Fins Habitacionais - Incentivos Fiscais em Geral

Prevê-se a redução da tributação dos rendimentos prediais decorrentes de arrendamento habitacional para uma **taxa autónoma de 25%**.

Em complemento, em função da duração dos contratos de arrendamento para habitação permanente, prevê-se também uma redução adicional das taxas de IRS aplicáveis aos rendimentos prediais daí resultantes:

- Para os contratos de duração igual ou superior a 5 anos e inferior a 10 anos, é aplicável uma redução de 10 pontos percentuais, com uma redução de 2 pontos percentuais cada renovação de igual duração, até ao limite de mínimo de 10 pontos percentuais;
- Para os contratos de duração igual ou superior a 10 e inferior a 20 anos, aplica-se uma redução de 15 pontos percentuais;
- Para os contratos de arrendamento de duração igual ou superior a 20 anos, bem como aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de direito real de habitação duradoura aplica-se uma redução de 20 pontos percentuais.

Cumulativamente com as medidas referidas supra, é ainda prevista uma redução adicional de 5 pontos percentuais da taxa autónoma aplicável sempre que a renda seja inferior, em pelo menos cinco pontos percentuais, à renda do contrato de arrendamento anterior sobre o mesmo imóvel.



2. Arrendamento [CFR.TEXTOFINAL PROPOSTA DE LEI 71/XV/1]

2.6. Balcão do Arrendatário e do Senhorio

ANTES

Balcão Nacional do Arrendamento
+
Serviço de Injunção em Matéria de Arrendamento

PROPOSTA DE LEI 71/XV

Balcão do Arrendatário e do Senhorio

criado para assegurar, em exclusivo em todo o território nacional, a tramitação em matéria de arrendamento:

- do procedimento especial de despejo e
- da injunção

Extingue-se o Balcão Nacional do Arrendamento e o Serviço de Injunção em Matéria de Arrendamento

Ambos os procedimentos têm carácter urgente

Não se suspende a respetiva tramitação durante as férias judiciais

Alteração dos seguintes diplomas:

- Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro
- Decreto-Lei n.º 1/2013, que define as regras do funcionamento do Balcão Nacional do Arrendamento e do procedimento especial de despejo, de 7 de janeiro
- Regime do Procedimento de Injunção em Matéria de Arrendamento, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 34/2021, de 14 de maio

O Governo implementará, no prazo de 60 dias, um **sistema integrado de acesso à informação** relativa ao arrendamento, na ótica do senhorio e do arrendatário.

Impacto?

Objetivo de simplificação e agilização dos processos.

Reforço de garantias no âmbito de arrendamentos para fins habitacionais: Passou a prever-se a possibilidade de, em determinadas condições, o Estado poder pagar ao senhorio as rendas de contratos de arrendamento para fins habitacionais vencidas após o termo do prazo da oposição, com o limite máximo total de 9 vezes a Remuneração Mínima Mensal Garantida.

Produção de efeitos: As alterações introduzidas pela presente lei ao procedimento especial de despejo e o disposto na mesma quanto à respetiva tramitação produzirão **efeitos 120 após a respetiva entrada em vigor**



3. Alojamento local [CFR. TEXTO FINAL PROPOSTA DE LEI 71/XV/1]

3.1. Suspensão de Novos Registos

- Ficará **suspensa a emissão de novos registos** de estabelecimento local nas modalidades de apartamentos e estabelecimentos de hospedagem integrados em fração autónoma. **Excepção:** territórios do interior e Regiões Autónomas
- Podem os Municípios definir nas suas Cartas Municipais de Habitação o equilíbrio entre a oferta de habitações e o alojamento estudantil – permitindo o fim da suspensão de novas licenças. A suspensão pode manter a totalidade ou apenas uma parte da área do município em que tenha sido declarada a situação de carência habitacional.

3.2. Autorização do Condomínio – Novos Registos

- Passa a prever-se 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. Assim, na comunicação prévia passa a ser obrigatório apresentar a ata da assembleia de condóminos autorizando a instalação.
- Apenas é aplicável aos registos efetuados após a entrada em vigor da Lei.

3.3. Reapreciação dos Registos já emitidos

- Os registos emitidos à data de entrada em vigor da Proposta de Lei – serão **objeto de reapreciação em 2030**. No caso de estabelecimentos que constituam garantia real de contratos de mútuo celebrados até 16.02.2023, ainda não liquidados a 31.12.2029 – a reapreciação só tem lugar após a amortização integral.
- **Prazo de renovação:** 5 anos

3.4. Intransmissibilidade e Caducidade

- O número de **registo do estabelecimento de alojamento local é pessoal e intransmissível**, ainda que na titularidade ou propriedade de pessoa coletiva.
- O **registo caduca em caso de transmissão de qualquer parte do capital social da pessoa coletiva** titular do registo, independentemente da percentagem. Esta caducidade só é afastada em casos de sucessão.
- No prazo de **2 meses a contar da data de entrada em vigor da Proposta de Lei**, os **titulares do estabelecimentos são obrigados a efetuar prova da manutenção da atividade de exploração**, sob pena de cancelamento dos respetivos registos. Estas

obrigações de prova quanto à manutenção da atividade sob pena de caducidade não se aplicam à exploração de unidades de alojamento local em habitação própria permanente, desde que essa exploração não ultrapasse os 120 dias/ano.

3.5. Oposição ao Exercício da Atividade de Alojamento Local

- No caso de a atividade de alojamento local ser exercida numa fração autónoma de edifício ou parte de prédio urbano susceptível de utilização independente – **pode a assembleia de condóminos opor-se ao exercício dessa atividade** desde que (i) delibere **pelo menos por dois terços da permissão** (não se prevê afinal metade da permissão como constava da redação inicial da Proposta de Lei); (ii) o título constitutivo não preveja expressamente essa utilização nem exista uma deliberação expressa da assembleia a autorizar tal utilização.
- O cancelamento do registo só produzirá efeitos no prazo de 60 dias após o envio da deliberação ao Presidente da respetiva Câmara Municipal.

Impacto?

- Impossibilidade de obter novos registos para apartamentos e estabelecimentos de hospedagem integrados em fração autónoma após entrada em vigor da Proposta de Lei
- Necessidade de obtenção de autorização de condomínio para novos registos - fração autónoma de edifício em regime de propriedade horizontal que se destine, no título constitutivo, a habitação
- Impossibilidade de adquirir um registo por transmissão
- Caducidade do registo em caso de transmissão de parte do capital social da sociedade titular do registo
- Registos sujeitos a reapreciação e prazos de renovação de 5 anos
- Risco de oposição por parte dos condóminos

3. Alojamento local [PROPOSTA DE LEI 71/XV/1]

3.6. Contribuição Extraordinária

Criada uma contribuição extraordinária anual sobre os apartamentos e e estabelecimentos de hospedagem integrados numa fração autónoma de edifício em alojamento local (CEAL)

Quem tem obrigação de pagar?

Os titulares da exploração dos estabelecimentos de alojamento local e, subsidiariamente, os proprietários de imóveis que não sejam titulares da exploração

Base Tributável com base em 2 coeficientes a serem publicados anualmente e uma taxa de 15%:

- coeficiente económico do alojamento local e
- coeficiente de pressão urbanística à área bruta privativa dos imóveis habitacionais

Exclusões:

- Imóveis localizados nos territórios do interior e Regiões Autónomas.
- Imóveis localizados em freguesias que:
 - (i) sejam abrangidas por Carta Municipal de Habitação em vigor que evidencie o adequado equilíbrio de oferta de habitações e alojamento estudantil no município;
 - (ii) integrem municípios nos quais não tenha sido declarada a situação de carência habitacional;
 - (iii) não tenham qualquer parte do seu território definida como zona de pressão urbanística

Isenções:

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

Impacto?

Nos casos não isentos – necessário contabilizar CEAL no plano de negócio do alojamento local.
A CEAL não é dedutível para efeitos de determinação do lucro tributável em IRC, mesmo quando contabilizada como gasto do período de tributação.

3.7. Incentivos fiscais à transferência de Imóveis do Alojamento Local para Arrendamento

- Prevista **isenção de IRS e IRC dos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento** para fins habitacionais, desde que se verifiquem todas as seguintes condições:

Registo e Afetação do Estabelecimento até **31.12.2022**

Transferência do AL para arrendamento, para habitação permanente

Celebração do arrendamento Inscrição no Portal das Finanças até **31.12.2024**

Duração: Isenção aplicável a rendimentos prediais obtidos até **31.12.2029**

4. Golden Visas [CFR.TEXTO FINAL PROPOSTA DE LEI 71/XV/1]

Pedidos que deixam de ser admitidos:

A partir da entrada em vigor da Lei não serão admitidos novos pedidos ARI com fundamento nos seguintes investimentos:

- Transferência de capitais no montante igual ou superior a 1,5 milhões de euros;
- Aquisição de bens imóveis de valor igual ou superior a 500 mil euros;
- 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 mil euros.

Renovações das ARI concedidas ao abrigo do regime atual

não ficam prejudicadas

Concessão ou renovação de autorizações de residência para reagrupamento familiar

ficam também salvaguardadas

Pedidos ARI pendentes ao abrigo do regime atual

Mantêm-se válidos, desde que:

- Se encontrem a aguardar decisão junto das entidades competentes na data de entrada em vigor da Proposta de Lei;
- ou
- Pendentes de procedimentos de controlo prévio nas Câmaras Municipais, na data de entrada em vigor da Proposta de Lei

A renovação determina a **conversão da autorização de residência numa autorização de residência para imigrantes empreendedores**

- 1.º ano: permanência mínima de 7 dias seguidos ou interpolados
- Subsequentes períodos de 2 anos: permanência mínima de 14 dias, seguidos ou interpolados

Aplicável, com as necessárias adaptações

4. Golden Visas [CFR.TEXTO FINAL PROPOSTA DE LEI 71/XV/1]

Novos Pedidos de ARI

Apenas serão admitidos novos pedidos de concessão de ARI nos seguintes casos:

- Criação de, pelo menos, 10 postos de trabalho - pode ser inferior em 20% quando a atividade seja efetuada em territórios de baixa densidade.
- Transferência de capitais no montante igual ou superior a € 500 000, que seja aplicado em atividades de investigação desenvolvidas por instituições públicas ou privadas de investigação científica, integradas no sistema científico e tecnológico nacional - pode ser inferior em 20% quando a atividade seja efetuada em territórios de baixa densidade;
- Transferência de capitais no montante igual ou superior a 250 mil euros, 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 - pode ser inferior em 20% quando a atividade seja efetuada em territórios de baixa densidade;
- Transferência de capitais no montante igual ou superior a € 500 000 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 (euro) 500 000, destinados à constituição de uma sociedade comercial com sede em território nacional, conjugada com a criação de 5 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 5 postos de trabalho permanentes ou manutenção de pelo menos 10 postos de trabalho, com um mínimo de 5 permanentes, e por um período mínimo de 3 anos.

As atividades de investimento:

- ficam sujeitas a **avaliação a cada dois anos** quanto aos seus impactos na atividade científica, cultural e na promoção do investimento direto estrangeiro e criação de postos de trabalho
- **não se podem destinar, direta ou indiretamente, ao investimento imobiliário**

5. Compra para Revenda [CFR.TEXTO FINAL PROPOSTA DE LEI 71/XV/1]

Limitação da Isenção de IMT na compra para revenda

- É reduzido de 3 anos para 1 ano o prazo para que o imóvel adquirido para revenda seja revendido.

No caso de se ter beneficiado de isenção, passa a ser devido o imposto, desde a aquisição, acrescido de juros compensatórios, caso:

- seja dado destino diferente ao prédio adquirido para revenda - passa a estabelecer que se considera destino diferente a conclusão de obras, de edificação ou de melhoramento, ou outras alterações que possam determinar variação do seu valor patrimonial tributário.
- prédio não seja revendido no prazo de 1 ano;
- 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, o mesmo pode ser anulado pelo chefe de finanças, a requerimento do interessado, acompanhado do documento comprovativo da transação.

A este respeito, leia-se o Artigo [“Alteração ao regime de isenção de IMT na compra para revenda”](#) na Newsletter Fiscal do 1.º Trimestre de 2023

Impacto?

A Proposta de 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.**

Esta alteração tem impacto:

- nas futuras aquisições que passam a ter um prazo mais curto de 1 ano para revenda; como também
- nas aquisições de imóveis para revenda ocorridas anteriormente

Entrada em vigor:

A Proposta de Lei não prevê disposições transitórias nem limita o seu âmbito de aplicação apenas a novas aquisições.



6. Alterações IMI [PROPOSTA DE LEI 71/XV/1]

6.1. Isenção de IMI para terrenos para construção de habitações

Ficam isentos de IMI os terrenos para construção de imóveis com afetação habitacional cujo procedimento de controlo prévio para obras de construção tenha sido iniciado junto da entidade competente, e para os quais ainda não tenha havido decisão final, expressa ou tácita, do procedimento.

Ficam ainda isentos IMI os prédios em que o procedimento de controlo prévio para utilização habitacional tenha sido iniciado junto da entidade competente, e para os quais ainda não tenha havido decisão final, expressa ou tácita, do procedimento.

Início da isenção: As isenções em apreço iniciam-se a partir da data da comunicação efetuada ao serviço de finanças.

Considerações adicionais sobre esta isenção:

- Caso seja dado ao prédio um uso diverso do habitacional, haverá lugar a imposto desde o momento da aquisição;
- A isenção aqui prevista, se concedida, não se transfere para adquirentes dos imóveis em causa;
- A isenção não se aplica também a sujeitos passivos com domicílio fiscal em país, território ou região sujeito a um regime fiscal mais favorável e nem ou que sejam 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.

6.2 Revogação da dilação do período de início de tributação em IMI

Eliminação do período de dilação para início de tributação em sede de 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; ou
- um prédio tenha passado a figurar no inventário de uma empresa que tenha por objeto a sua venda



7. Reabilitação Urbana - Alterações Fiscais [CFR.TEXTO FINAL PROPOSTA DE LEI 71/XV/1]

7.1. Taxa reduzida de IVA nas empreitadas de reabilitação Urbana

Verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA

são as empreitadas de reabilitação urbana (tal como definidas em diploma específico) realizadas **em imóveis ou em espaços** públicos localizados em áreas de reabilitação urbana, que beneficiam da taxa reduzida de IVA.



Nova redação da Verba 2.23 do Programa Mais habitação

passam a ser as empreitadas de reabilitação de edifícios, bem como as 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 que podem beneficiar da taxa reduzida de IVA (salvo as demais situações previstas na lei).

Sobre esta matéria, leia-se o Artigo “*Estabilizar o IVA reduzido em reabilitação urbana*” na [Newsletter Fiscal do 2.º Trimestre de 2023](#)

Prevê-se uma restrição do âmbito de aplicação da taxa reduzida de IVA às empreitadas de reabilitação urbana realizadas em áreas de reabilitação urbana.

Salvaguardados projetos imobiliários em curso:

prevista uma norma transitória que acautela a estabilidade da taxa de IVA aplicável ao projeto.

A nova verba 2.23 não será aplicável:

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

7.2. Revogações Benefícios Fiscais aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário

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 e a taxa de 10% sobre as mais-valias realizadas em resultado da alienação de unidades de participação, sem prejuízo de tais rendimentos poderem ser tributados ao abrigo dos artigos 22.º e 22.ºA do Estatuto dos Benefícios Fiscais (regime fiscal dos organismos de investimento coletivo e respetivos participantes).

8. Simplex Urbanístico - Proposta de Lei 77/XV/1

Contexto

Plano de Recuperação e Resiliência

(TD-r33 – Justiça Económica e Ambiente de Negócios, componente 18.

Objetivo de redução de obstáculos setoriais do licenciamento que não tenham justificação.

Decreto-Lei n.º 11/2023,
de 10 de fevereiro

Simplex Ambiental

(ver [Publicação](#))

Programa + Habitação – simplex urbanístico

Objetivos:
Simplificação do licenciamento em matéria habitacional,
conversão do uso dos solos,
simplificação de transações.

A versão inicial da Proposta de Lei 77/XV/1 que deu entrada no Parlamento a **02.05.2023** incluía:

- a) Proposta de Lei para autorizar o Governo a proceder à reforma e simplificação dos licenciamentos no âmbito do urbanismo e ordenamento do território;
- b) Decreto-Lei Autorizado – aprova medidas para promover habitação e reduzir os encargos e simplificar os procedimentos administrativos sobre as empresas.

É importante sublinhar que **a aprovação final em Plenário apenas recaiu sobre o texto final da Comissão quanto à Proposta de Lei** prevista na alínea a) – pelo que as medidas previstas no Decreto-Lei autorizado poderão ainda vir a sofrer ajustes aquando da sua futura aprovação pelo Governo.



8. Simplex Urbanístico - Proposta de Lei 77/XV/1

Destaque de algumas das medidas previstas na Propostas de Lei:

- Aumento das situações de isenção de controlo prévio previstas no RJUE;
- Energia – prevê aperfeiçoamento do regime da isenção de controlo prévio urbanístico para a instalação de painéis fotovoltaicos ou outros sistemas de produção de energia solar;
- Eliminação da autorização de utilização de imóveis – a ser substituída por comunicações prévias;
- Alargamento dos efeitos de Informação Prévia Favorável - O pedido de licenciamento ou a apresentação de comunicação prévia na sequência de informação prévia favorável podem ser apresentados no prazo de dois anos após a decisão favorável do pedido de informação prévia. Torna assim desnecessária a revalidação ao final de 1 ano.
- Limitação da amplitude do poder regulamentar dos Municípios e clarificação dos poderes de cognição dos mesmos;
- Interior dos edifícios e projetos em matérias de especialidades - não existirá controlo prévio municipal em sede de procedimentos urbanísticos
- Criação de uma plataforma digital o interoperável, de âmbito nacional em matéria do urbanismo
- Estabelecimento de regime de deferimentos tácitos nos procedimentos de licenciamento aplicado às operações urbanísticas e revisão dos prazos para entidades públicas previstos no RJUE
- BIM - Obrigatoriedade de se apresentar o projeto de arquitetura e os projetos de especialidades modulados digital e parametricamente e coordenados de acordo com a metodologia Building Information Modelling (BIM), podendo ser estabelecido um projeto-piloto apenas para alguns municípios ou projetos;
- Alteração das normas aplicáveis a classificação e reclassificação do solo, designadamente em matéria de solo urbano; Simplificação dos procedimentos em matéria de ordenamento do território, designadamente para reclassificação do solo rústico em solo urbano e instituir um novo mecanismo simplificado de reclassificação do solo rústico em solo urbano, designadamente sem necessidade de piano de pormenor
- Densificação do conteúdo das unidades de execução, por forma a que estas tenham o potencial de proporcionar a isenção de controlo prévio urbanístico.



Impacto?

Medidas pendentes de concretização através da futura aprovação de Decreto-Lei pelo Governo

Nota Final:

As Propostas de Lei do referidas no presente documento encontram-se ainda pendentes de Promulgação pelo Presidente da República para posterior publicação em Diário da República.

Este documento foi elaborado com base nas respetivas versões finais dos diplomas em referência, disponíveis no site do Parlamento:

- [Texto Final Proposta de Lei 71/XV](#)
- [Texto Final Proposta de Lei 77/XV](#)

cuatrecasas.com

A informação contida nesta apresentação foi obtida de fontes gerais, é meramente expositiva, e tem de ser interpretada juntamente com as explicações que a acompanham. Esta apresentação não pretende, em nenhum caso, constituir uma assessoria jurídica.

La información contenida en esta presentación se ha obtenido de fuentes generales, es meramente expositiva, y se debe interpretar junto con las explicaciones que la acompañan. Esta presentación no pretende constituir en ningún caso un asesoramiento jurídico.

The information provided in this presentation has been obtained from general sources. It is for guidance purposes only and should be interpreted in relation to the explanations given. This presentation does not constitute legal advice under any circumstances.