



FISCAL

NOVIDADES FISCAIS RELATIVAS AO ARRENDAMENTO PARA HABITAÇÃO

Concretizando as medidas constantes do Pacote Legislativo sobre Habitação aprovado pelo grupo de trabalho parlamentar da habitação, foram publicadas no dia 9 de Janeiro, a Lei n.º 2/2019, que consagra uma autorização legislativa com vista à aprovação de um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos prediais decorrentes de arrendamento ou subarrendamento habitacional, e a Lei n.º 3/2019, que introduz um conjunto de alterações ao Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares e cria condições de acesso a incentivos fiscais em programas de construção de habitação para renda acessível.

Descrevemos de seguida as principais novidades resultantes dos indicados diplomas.

Rendimentos prediais:

- No âmbito do IRS, a taxa de autónoma de 28% aplicável aos rendimentos prediais, passa a ser

reduzida, em função da duração do contrato de arrendamento, nos seguintes casos. Assim, perante a nova redação, aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento com duração:

- igual ou superior a dois anos e inferior a cinco anos, é aplicada a taxa autónoma de 26%; e por cada renovação com igual duração, é aplicada uma redução de dois pontos percentuais até ao limite de catorze pontos percentuais;
- igual ou superior a cinco anos e inferior a dez anos, é aplicada a taxa autónoma de 23%; e por cada renovação com igual duração, é aplicada uma redução de cinco pontos percentuais até ao limite de catorze pontos percentuais;
- igual ou superior a dez anos e inferior a 20 anos, é aplicada a taxa autónoma de 14%;
- superior a 20 anos, é aplicada a taxa autónoma de 10%.

- Estas regras produzem efeitos desde 1 de janeiro de 2019 e aplicam-se a novos contratos de arrendamento e respetivas renovações contratuais, bem como às renovações de contratos já em vigor que se verifiquem a partir de 1 de janeiro de 2019.

Incrementos patrimoniais:

- Deixam de constituir incrementos patrimoniais - rendimentos da Categoria G - as indemnizações legalmente devidas pela denúncia de contratos de arrendamento sem termo, relativos a imóveis que constituam habitação permanente do sujeito passivo;
- Estas regras produzem efeitos desde 1 de janeiro de 2019 e aplicam-se a novos contratos de arrendamento e respetivas renovações contratuais, bem como às renovações de contratos já em vigor que se verifiquem a partir de 1 de janeiro de 2019.

Incentivos em programas de construção de habitação para arrendamento acessível:

- O Governo deverá definir um conjunto de requisitos para os programas de construção de habitação para arrendamento acessível. As rendas máximas a cobrar serão uma das condições a constar de Portaria;
- Estes programas têm que garantir a afetação dos imóveis para essa finalidade pelo prazo mínimo de 25 anos. Se assim não acontecer, a entidade responsável pelo programa ou o

concessionário serão responsáveis pelo pagamento ao Estado dos valores correspondentes ao montante de IVA que deixou de ser liquidado em resultado da aplicação da taxa reduzida.

Isenção de tributação dos rendimentos prediais decorrentes de arrendamento ou subarrendamento habitacional no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível:

- O Governo ficou autorizado a aprovar um regime especial de tributação, no sentido de estabelecer que são isentos de tributação, em sede de IRS e de IRC, os rendimentos prediais resultantes de contratos de arrendamento ou subarrendamento habitacional enquadrados no programa, a criar, de Arrendamento Acessível.
- O Programa corresponde a um programa de política de habitação dirigido à procura, de adesão voluntária, que visa promover a oferta de alojamentos para arrendamento habitacional a preços reduzidos, aplicável à disponibilização de habitações por entidades públicas e privadas.
- A oferta de um alojamento no âmbito do Programa pode processar-se nas modalidades de «habitação» ou de «parte de habitação» e, em qualquer dos casos, para as finalidades de «residência permanente» ou de «residência temporária de estudantes do ensino superior».



NOTA

INFORMATIVA

DIREITO FISCAL

- O acesso ao regime fiscal depende do enquadramento dos contratos no Programa, condicionado à observância de condições exigíveis, como é o caso de: limites máximos de preço de renda, prazos mínimos de arrendamento, taxa de esforço dos agregados habitacionais, entre outros.

Esta Newsletter destina-se a ser distribuída entre Clientes e Colegas, não devendo a informação nela contida ser usada para qualquer outro fim ou reproduzida, no seu todo ou em parte, sem a expressa autorização da SRS. Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre este assunto contacte-nos: marketing@srslegal.pt

