

Fiscal

Pacote Mais Habitação - Medidas Fiscais



About Law.
Around People.



A Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, aprova um conjunto de medidas no âmbito da habitação, entrando em vigor no dia seguinte ao da respetiva publicação.

Entre as medidas previstas no diploma há um número significativo de alterações fiscais, cujo impacto (nuns casos positivo, noutros negativo) se fará sentir sobre os sujeitos passivos de IRS e de IRC. Prevê-se que sejam afetados, em particular, os setores de atividade económica relacionados com o imobiliário e com a exploração do alojamento local.

As medidas agora aprovadas surgem no âmbito do denominado “Programa Mais Habitação”.

MEDIDAS COM IMPACTO AO NÍVEL DA TRIBUTAÇÃO DO RENDIMENTO

MAIS VALIAS IMOBILIÁRIAS – EXCLUSÃO DE TRIBUTAÇÃO

Alterações ao regime de reinvestimento em sede de IRS

O regime de reinvestimento passa a prever duas condições adicionais, cumulativas (que acrescem às condições já previstas no regime anteriormente

vigente), para que o sujeito passivo possa beneficiar da exclusão de tributação, em sede de IRS, das mais-valias realizadas com a alienação de imóvel destinado a habitação própria e permanente.

As novas condições são as seguintes:

- Que o imóvel alienado tenha sido destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, pelo menos nos 24 meses anteriores à data da alienação; e
- Que o sujeito passivo não tenha beneficiado, nem no ano de obtenção da mais-valia, nem nos três anos anteriores, do regime de exclusão de tributação mediante o reinvestimento.

Caso o domicílio fiscal do sujeito passivo ou do seu agregado familiar não estivesse registado no imóvel transmitido, o regime de exclusão de tributação de mais-valias imobiliárias mediante reinvestimento não é aplicável.

Normas transitórias (amortização de empréstimo)

No caso de transmissão onerosa de terrenos para construção ou de imóveis habitacionais secundários, desde que realizada entre 1 de janeiro de 2022 e 31 de dezembro de 2024, as mais valias ficam excluídas de tributação quando, cumulativamente, se encontrem preenchidas as seguintes condições:

- o imóvel alienado não seja destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar; e
- o valor de realização, já deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para a aquisição do imóvel ora alienado, seja aplicado na amortização do capital em dívida em crédito à habitação destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou dos seus descendentes; e
- a referida amortização seja concretizada no prazo de três meses contados da data da alienação.

Quando se trate de transmissões realizadas em 2022 (portanto, antes da entrada em vigor deste novo regime), a exclusão de tributação é aplicável apenas quando a amortização de empréstimo contraído para a aquisição de habitação própria e permanente ocorra até três meses após a entrada em vigor da Lei n.º 56/2023, de 6 de novembro.

No caso de o valor de realização, já deduzido da amortização de empréstimo relativo ao imóvel alienado, ser superior ao capital em dívida no empréstimo contraído para a aquisição da habitação própria e permanente, o valor em excesso (valor remanescente) é sujeito a tributação em sede de IRS.

Com o intuito de facilitar o aproveitamento, pelos sujeitos passivos de IRS, do regime de exclusão de tributação mediante reinvestimento, a Lei n.º 56/2023 prevê a suspensão da contagem dos prazos para o reinvestimento (ou seja, os 24 meses anteriores à data da realização e os 36 meses posteriores a esta), durante dois anos, com efeitos a 1 de janeiro de 2020.

ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS AO ESTADO – ISENÇÃO DAS MAIS VALIAS

A Lei n.º 56/2023 cria uma isenção de tributação em IRS relativamente às mais valias decorrentes da alienação ao Estado, às Regiões Autónomas, ou às autarquias locais, de imóveis para habitação. Não podem, todavia, beneficiar da isenção as mais valias obtidas por residentes com domicílio fiscal em país, território ou região sujeitos a um regime fiscal mais favorável, constante da lista aprovada por portaria (“*blacklist*”), nem as mais valias geradas em resultado do exercício do direito de preferência.

Trata-se de um regime de isenção com englobamento. Assim, as mais valias isentas são sujeitas a englobamento, mas apenas para efeitos da determinação da taxa progressiva de IRS aplicável aos demais rendimentos do mesmo sujeito passivo.

RENDIMENTOS PREDIAIS

Reduções da taxa de IRS aplicável

A taxa especial de tributação aplicável aos rendimentos prediais decorrentes de arrendamento habitacional é reduzida de 28% para 25%.

Para os rendimentos prediais decorrentes de arrendamento não habitacional, a taxa de 28% permanece em vigor.

As taxas reduzidas que, já anteriormente à vigência da Lei n.º 56/2023, eram aplicadas aos rendimentos prediais provenientes de contratos de arrendamento para habitação de longa duração são, agora, objeto de alguns ajustamentos.

Assim, o regime previsto na Lei n.º 56/2023 consagra:

- Uma diminuição da taxa especial de tributação (agora de 25%) em 10 pontos percentuais para contratos com duração entre 5 e 10 anos;
- Uma redução de 2 pontos percentuais por cada renovação de igual duração, com o limite máximo global de 10 pontos percentuais de redução em resultado de renovações;
- Uma diminuição de 15 pontos percentuais quando o contrato tenha duração entre 10 a 20 anos; e
- Uma redução de 20 pontos percentuais para contratos de duração igual ou superior a 20 anos e para os contratos de direito real de habitação duradoura.

As reduções acima indicadas aplicam-se somente aos contratos celebrados após a entrada em vigor da Lei n.º 56/2023, ou às renovações de contratos anteriores, mas desde que ocorridas após a entrada em vigor da referida Lei.

Ocorrem, ainda, alterações no campo das deduções admissíveis aos rendimentos prediais, designadamente a introdução de dedutibilidade do custo suportado com seguros de renda.

TRANSFERÊNCIA DE ALOJAMENTO LOCAL PARA ARRENDAMENTO

É consagrada uma isenção, em sede de IRS e de IRC, aplicável aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para

habitação própria e permanente, quando o contrato de arrendamento resulte da transferência de imóveis anteriormente afetos à exploração de estabelecimentos de Alojamento Local. A aludida isenção só é aplicável quando, cumulativamente, se encontrem preenchidas as seguintes condições:

- O registo do estabelecimento de Alojamento Local e a respetiva afetação à atividade tenham ocorrido até 31 de dezembro de 2022;
- A celebração do contrato de arrendamento e respetivo registo no Portal das Finanças ocorra até 31 de dezembro de 2024.

Trata-se de uma medida transitória, pois prevê-se que a isenção seja aplicável somente aos rendimentos prediais obtidos até 31 de dezembro de 2029.

MEDIDAS COM IMPACTO AO NÍVEL DA TRIBUTAÇÃO DO PATRIMÓNIO

IMT e IMI – ISENÇÕES E AGRAVAMENTOS

Isenção de IMT na aquisição de imóveis para revenda

Na aquisição de imóveis para revenda, diminui de três anos para um ano o período para realização da revenda dos imóveis adquiridos. O cumprimento deste prazo, agora significativamente reduzido, é necessário para efeitos de manutenção da isenção de IMT na compra para revenda (ou da anulação do IMT, nos casos em que o imposto tenha sido pago).

A nova legislação clarifica o que deve entender-se por dar ao imóvel “destino diferente” da revenda, considerando como tal a conclusão de obras, a edificação ou realização de melhoramentos no

imóvel, bem como outras alterações neste efetuadas que possam determinar a variação do seu valor patrimonial tributário.

Subjaz, assim, à nova redação legal, um entendimento de que a aquisição para revenda é compaginável apenas com os esforços comerciais de revenda do imóvel dentro do prazo de um ano, excluindo qualquer outra atividade ou iniciativa relativamente ao imóvel (em termos mais rígidos do que até agora), sob pena de perda da isenção de IMT referente à aquisição de imóveis para revenda.

Programa de Apoio ao Arrendamento (“PAA”) – Isenções de IMT e IMI

São introduzidas, ao nível do IMT e do IMI, diversas isenções para prédios urbanos destinados ao Programa de Apoio ao Arrendamento (“PAA”).

Por exemplo, prevê-se uma isenção de IMT na aquisição de terrenos para construção de imóveis habitacionais, desde que se verifique o cumprimento cumulativo de um conjunto de requisitos estabelecidos para o efeito.

Quanto a prédios ou frações autónomas, adquiridos, reabilitados ou construídos para afetação ao PAA, prevê-se: (i) a sua isenção de IMI, por um período de três anos, renovável por mais cinco anos; e (ii) a isenção de IMT na aquisição de prédios afetos ao PAA.

Terrenos para construção – Isenção de IMI

A Lei n.º 56/2023 consagra uma isenção de IMI para os terrenos para construção de habitações que se encontrem nas seguintes circunstâncias (mesmo não tendo ainda havido decisão final, expressa ou tácita):

- O procedimento de controlo prévio para obras

de construção, no caso de terrenos para construção, tenha sido iniciado junto da entidade competente;

- O procedimento de controlo prévio para utilização habitacional de prédios, tal como definido no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, tenha sido iniciado junto da entidade competente.

Caso ao prédio seja dada utilização diversa de fins habitacionais, seja liquidado o imposto por todo o período decorrido desde a sua aquisição.

As isenções em causa não podem beneficiar sujeitos passivos que tenham adquirido o prédio a entidade que dele já tenha beneficiado, nem sujeitos passivos que tenham domicílio fiscal em país, território ou região sujeito a um regime fiscal mais favorável ou que sejam uma entidade dominada ou controlada, direta ou indiretamente, por entidade com domicílio em país, território ou região sujeito ao regime mencionado.

Dedução no IMI – Prédios de sujeitos passivos com dependentes a cargo

É atualizada a tabela que permite aos municípios fixarem uma redução da taxa do IMI a aplicar ao prédio ou parte de prédio urbano destinado a habitação própria e permanente, e efetivamente utilizado para tal fim, atendendo ao número de dependentes que compõem o agregado familiar do sujeito passivo.

Prédios devolutos localizados em zonas de pressão urbanística - Agravamentos de IMI

Determina-se a aplicação de um agravamento da taxa de IMI, nos termos previstos no respetivo código, relativamente a prédios urbanos ou frações autónomas que se encontrem devolutos há mais de

um ano, aos prédios em ruínas, bem como aos 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.

O agravamento pode, mediante deliberação da assembleia municipal, ser aumentado em:

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

COMUNICAÇÕES A EFETUAR POR ENTIDADES FORNECEDORAS DE ÁGUA, GÁS, ELETRICIDADE E TELECOMUNICAÇÕES

As entidades distribuidoras de água, gás, eletricidade e telecomunicações ficam obrigadas a enviar aos municípios, até ao dia 1 de outubro de cada ano, e à Administração tributária, trimestralmente, uma lista atualizada da ausência de consumos ou de consumos baixos, por cada prédio urbano ou fração autónoma, incluindo a identificação fiscal do cliente final e a identificação matricial de cada prédio.

CONTRIBUIÇÃO EXTRAORDINÁRIA SOBRE OS APARTAMENTOS EM ALOJAMENTO LOCAL (CEAL)

A CEAL, criada no contexto do Programa Mais Habitação, é uma contribuição extraordinária incidente sobre apartamentos e estabelecimentos

de hospedagem integrados numa fração autónoma de edifício afeto a Alojamento Local. A situação do imóvel é verificada com referência a 31 de dezembro de cada ano civil.

A taxa da CEAL é de 15%. Quanto à respetiva base tributável, esta é constituída pela aplicação do coeficiente económico do Alojamento Local e do coeficiente de pressão urbanística, à área bruta privativa dos imóveis habitacionais sobre os quais incida a contribuição.

O regime da CEAL exclui da contribuição as seguintes situações:

- (i) Imóveis localizados nos territórios do interior;
- (ii) Imóveis habitacionais que não constituam frações autónomas, nem partes ou divisões suscetíveis de utilização independente;
- (iii) Unidades de Alojamento Local em habitação própria e permanente, desde que a exploração não ultrapasse 120 dias por ano;
- (iv) Imóveis localizados em freguesias que preencham determinados critérios, nomeadamente, que integrem municípios nos quais não tenha sido declarada a situação de carência habitacional.

A CEAL não é dedutível para efeitos de determinação do lucro tributável em IRC, mesmo quando contabilizada como gasto do período de tributação.

Os proprietários de imóveis nos quais se desenvolva a atividade de Alojamento Local, ainda que não sejam os titulares da licença para exploração dessa atividade, serão subsidiariamente responsáveis pela liquidação e pelo pagamento da CEAL.

MEDIDAS COM IMPACTO AO NÍVEL DO IVA

APLICAÇÃO DA TAXA REDUZIDA DE IVA

A taxa reduzida de IVA é aplicada a:

- Empreitadas de reabilitação de imóveis de habitações económicas, habitações de custos controlados (verba 2.18 da Lista I);
- Empreitadas de construção e reabilitação de imóveis de habitações para arrendamento acessível, mediante cumprimento de determinadas condições (verba 2.18 da Lista I);

- Empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública, localizados em áreas de reabilitação urbana (verba 2.23 da Lista I).

A taxa reduzida da verba 2.23 não é aplicável aos pedidos de licenciamento, de comunicação prévia ou de informação prévia submetidos antes da data da entrada em vigor da Lei n.º 56/2023, nem aos pedidos de licenciamento ou de comunicação prévia submetidos após a entrada em vigor da lei, desde que submetidas ao abrigo de uma informação prévia favorável em vigor.

Conheça a equipa em:

