



MAIS HABITAÇÃO

Breve análise à Lei 56/2023, de 6 de outubro

Arrendamento, Alojamento Local, Habitação Acessível e Fiscalidade

HABITAÇÃO ACESSÍVEL

Promoção de Habitação Acessível

É criado um apoio à promoção de habitação para arrendamento acessível, extensível ao alojamento estudantil, do qual podem beneficiar: *i)* as cooperativas de habitação e construção; *ii)* as sociedades comerciais que se dediquem à construção civil, ou sociedades em cujo capital aquelas participem, bem como entidades que se dediquem à promoção e ao investimento imobiliário; *iii)* a IHM, EPERAM (Madeira) e a Direção Regional da Habitação dos Açores; *iv)* os municípios e as juntas de freguesia; e, *e)* as misericórdias, as IPSS e as pessoas coletivas de utilidade pública.

O apoio é concedido nas modalidades de: *i)* **linha de financiamento** – no montante global máximo de 250.000.000,00, mediante o cumprimento de determinadas obrigações e desde que fiquem afetas ao regime do arrendamento acessível durante 25 anos – e, *ii)* **cedência de terrenos e edifícios públicos**, através da constituição de um direito de superfície, por um prazo de 90 anos, renovável.

São aditados os artigos 88.º-A e 108.º-C ao Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (o “RJUE”) que, *i)* por um lado, contemplam a **fiscalização pelas Câmaras Municipais do cumprimento das condições de habitabilidade do Imóvel** pelos seus proprietários e, *ii)* por outro, possibilitam situações de **arrendamento forçado de frações autónomas e partes de prédio urbano suscetíveis de utilização independente**, se classificadas como devolutas e após notificação para cumprimento do dever de conservação ou de dar uso, pela Câmara Municipal.

Dever de Utilização e Arrendamento forçado de habitações devolutas

ARRENDAMENTO

Novos Contratos de Arrendamento para Fins Habitacionais

Até 31.12.2029, a nova renda não poderá exceder em mais de 2% o valor da última renda praticada sobre o mesmo imóvel em anterior contrato (para imóveis que tenham estado arrendados nos cinco anos anteriores), sem prejuízo dos contratos de arrendamento que não tenham sido objeto das atualizações legalmente permitidas ou que incidam sobre imóveis objetos de obras de remodelação ou restauro profundo.



ARRENDAMENTO

Contratos de Arrendamento celebrados antes de 1990

O senhorio deixa de poder promover a transição do contrato para o NRAU nos Arrendamentos celebrados com Arrendatários com RABC inferior a 5 RMNA, com idade igual ou superior a 65 anos ou com deficiência com grau de incapacidade superior a 60% *i.e.* o senhorio já não poderá promover a alteração do contrato de duração indeterminada para prazo certo, ficando assim vedada, para além da denúncia, a oposição à renovação, embora ainda possa proceder à atualização da renda.

No âmbito do Procedimento Especial de Despejo, o Estado assume o pagamento das rendas que se vençam após o termo do prazo da oposição quando: *i)* esteja em causa a resolução de um contrato de arrendamento para fins habitacionais fundada em mora do Arrendatário; *ii)* o pedido de pagamento de rendas, encargos ou despesas tenha sido deduzido cumulativamente com o pedido de despejo; *iii)* o Arrendatário não tenha posto termo à mora; e *iv)* o Arrendatário mantenha a ocupação do Locado.

Garantia de pagamento pelo Estado

ALOJAMENTO LOCAL

Alterações ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de Agosto

Sempre que o estabelecimento de AL seja registado em fração autónoma de edifício em regime de propriedade horizontal que se destine a habitação, no título constitutivo, **deve o registo ser precedido de decisão do Condomínio, favorável e unânime**, para uso diverso, *i.e.*, exercício da atividade de AL.

Registo

Título de Abertura ao Público

O título de abertura ao público **caduca**, em qualquer das modalidades, sempre que *i)* exista transmissão da titularidade do registo ou *ii)* seja transmitida qualquer percentagem do capital social da pessoa coletiva titular do registo.



ALOJAMENTO LOCAL

Alterações ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de Agosto

O Condomínio pode opor-se ao exercício da atividade de alojamento local numa fração autónoma, por decisão da maioria da permilagem do edifício, determinando a imediata cessação da exploração do estabelecimento, salvo deliberação expressa e em sentido contrário da própria Assembleia ou existência de título constitutivo que preveja a utilização da fração para aquele fim.

Cancelamento do Registo

Renovação do Registo de AL

O registo de Estabelecimento de Alojamento Local passa a ter a duração de 5 anos, renovável por iguais períodos mediante decisão expressa do Presidente da Câmara Municipal.

Os registos de AL emitidos serão reapreciados durante o ano 2030, sendo, a partir daí, **renováveis por 5 anos**, salvo os estabelecimentos de AL que constituam garantia real de contratos de mútuo celebrados até 16.02.2023, que ainda não tenham sido integralmente liquidados a 31.12.2029, cuja primeira reapreciação só tem lugar após a amortização integral inicialmente contratada.

Reapreciação do Registo de AL

Suspensão de Novos Registos

A **emissão de novos registos de estabelecimento de AL**, nas modalidades de apartamento e estabelecimentos de hospedagem integrados numa fração autónoma de edifício, fica **suspensa em todo o território nacional**, com exceção dos territórios identificados na Portaria n.º 208/2017, de 13 de julho.

Os titulares de registos de AL são ainda obrigados a efetuar prova, até **07.12.2023**, mediante apresentação de declaração contributiva, da manutenção da atividade de exploração, comunicando a efetividade de exercício na Plataforma RNAL (*Registo Nacional de Alojamento Local*), através do Balcão Único Eletrónico, **sob pena dos respetivos registos serem cancelados**.

Caducidade de registos inativos

Fiscalização

Compete à ASAE, à Câmara Municipal e à junta de freguesia fiscalizar o cumprimento da legislação aplicável.



CONTRIBUIÇÃO EXTRAORDINÁRIA SOBRE OS APARTAMENTOS EM ALOJAMENTO LOCAL

É criada uma contribuição extraordinária sobre os apartamentos em Alojamento Local (a “CEAL”).

A CEAL **incide** sobre a afetação de *imóveis habitacionais* a alojamento local, a 31 de dezembro de cada ano civil, *i.e.*, sobre **as frações autónomas e as partes ou divisões de prédios urbanos suscetíveis de utilização independente** que integrem uma licença de alojamento local válida, ficando assim **isentos** desta contribuição:

- i. *Imóveis que não constituam frações autónomas nem partes ou divisões suscetíveis de utilização independente;*
- ii. *Unidades de alojamento local em habitação própria e permanente, desde que a exploração não ultrapasse os 120 dias por ano.*

Excluem-se os *imóveis habitacionais* localizados nos territórios identificados na Portaria n.º 208/2017, de 13 de julho, bem como os *imóveis habitacionais* localizados em freguesias que, cumulativamente:

- i. Sejam abrangidas por Carta Municipal de Habitação em vigor que evidencie o adequado equilíbrio de oferta de habitações e alojamento estudantil no município (aprovada ao abrigo do n.º 2 do artigo 22.º da Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro);
- ii. Integrem municípios nos quais não tenha sido declarada a situação de carência habitacional (ao abrigo do n.º 5 do artigo 22.º da Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro);
- iii. Não tenham qualquer parte do seu território como zona de pressão urbanística (definida nos termos do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto).

**Contribuição
Extraordinária
sobre os
apartamentos em
Alojamento Local**



CONTRIBUIÇÃO EXTRAORDINÁRIA SOBRE OS APARTAMENTOS EM ALOJAMENTO LOCAL

A base tributável da CEAL é constituída pela aplicação do coeficiente económico do alojamento local e do coeficiente de pressão urbanística – publicados, anualmente, por portaria do Governo - à área bruta privativa dos imóveis habitacionais - à qual se aplica uma **taxa de 15%**.

$$\text{Área Bruta Privativa} \times \text{Coeficiente Económico do AL}^* \times \text{Coeficiente de Pressão Urbanística}^{**} \times \text{Taxa}^{***} = \text{CEAL}$$

A CEAL é liquidada pelo sujeito passivo, através de declaração de modelo oficial, até ao dia 20 do mês junho do ano seguinte, e é paga até ao dia 25 do mesmo mês.

$$\text{* Coeficiente Económico do AL} = \text{Rendimento médio anual por quarto disponível em AL (cfr. dados do INE do ano anterior)} \times \text{Área Bruta mínima de um fogo habitacional T1 (cfr. art. 67.º do RGEU)}$$

$$\text{** Coeficiente de Pressão Urbanística} = \text{Variação positiva da renda por m2, na zona do AL, entre 2015 e o ano de referência} \times \text{Variação positiva da renda por m2, na zona em que tal variação seja mais elevada a nível nacional, entre 2015 e o ano de referência}$$

$$\text{*** Taxa} = 15 \%$$



FISCALIDADE

IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO - IVA

A taxa reduzida de IVA passa a ser aplicável apenas a empreitadas de reabilitação de edifícios e a empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública (**deixando de incluir todas as empreitadas de reabilitação urbana**), desde que localizados em áreas de reabilitação urbana.

Passa também a ser possível aplicar a taxa reduzida de IVA em **empreitadas de construção ou reabilitação de habitações para arrendamento acessível** (e não só no caso de habitações económicas ou de custos controlados), em qualquer caso desde que 700/1000 dos prédios em propriedade horizontal, ou a totalidade dos prédios em propriedade total ou frações autónomas sejam afetos àqueles fins.

Taxa reduzida de IVA de 6%

IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSAÇÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS – IMT

A aquisição de prédios para revenda deixa de beneficiar de isenção quando a **revenda não ocorra no prazo de 1 ano** (por contrapartida aos atuais 3 anos), e bem assim **quando se verificar que foi dado destino diferente da revenda ao prédio**.

Isenção de IMT na aquisição para revenda

Passa a considerar-se que foi dado destino diferente da revenda quando sejam realizadas obras que determinem a alteração ao valor patrimonial tributário dos prédios.

Em qualquer caso, sempre que venha a ser devido IMT por incumprido o prazo de revenda ou o destino do prédio seja outro, passam a liquidar-se juros compensatórios desde a data da aquisição.

Cumpridos determinados requisitos, **ficam isentas de IMT as aquisições de terrenos para construção destinados à construção de imóveis habitacionais**, bem como de **prédios urbanos ou frações autónomas adquiridos, reabilitados ou construídos** que sejam afetos ao Programa de Apoio ao Arrendamento.

Isenção de IMT no âmbito do Programa de Apoio ao Arrendamento



FISCALIDADE

IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS – IMI

Estabelece-se uma **isenção de IMI para terrenos para construção de habitação** cujo procedimento de controlo prévio para obras de construção de imóveis com afetação habitacional, por um lado, e para utilização habitacional, por outro, tenha sido iniciado junto da entidade competente, e para os quais ainda não tenha havido decisão final.

A isenção **não será aplicável quando prédio seja adquirido a quem dela já tenha beneficiado** ou quando o **sujeito passivo tenha domicílio ou sede em paraíso fiscal**.

Quando seja dado destino diferente ao prédio, o IMI será devido por todo o período decorrido, acrescido de juros compensatórios.

Isenção de IMI em terrenos para construção de habitação

Isenção de IMI no âmbito do Programa de Apoio ao Arrendamento

Ficam **isentos de IMI** pelo período de 3 anos, renovável por mais 5 anos, os **prédios, ou frações autónomas, adquiridos, reabilitados ou construídos** para afetação ao **Programa de Apoio ao Arrendamento**.

É agravada a taxa de IMI para **os prédios devolutos há mais de um ano**, bem como os terrenos para construção e os prédios em ruínas que estejam aptos para o uso habitacional, sempre que se localizem em pressão urbanística. As taxas **passam a variar entre 3% e 4,5%**, agravada ainda, em cada ano subsequente, em mais 20%, até ao limite máximo do valor de 20 vezes daquela taxa.

Agravamento de IMI nas zonas de pressão urbanística

Isenção de IMI para prédios urbanos destinados à habitação

A atual isenção de IMI para 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 passa a ser **concedida pelo período de 3 anos, prorrogável por mais 2 anos** mediante deliberação da assembleia municipal.



FISCALIDADE

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DAS PESSOAS SINGULARES – IRS

Reinvestimento de mais-valia na venda de habitação própria

Para aplicar a **isenção de IRS na venda de habitação própria e permanente (“HPP”)** passa a exigir-se que imóvel alienado tenha sido **HPP do sujeito passivo ou do seu agregado familiar nos 24 meses anteriores à alienação**. Por outro lado, não poderá beneficiar da isenção, o sujeito passivo que dela tenha já beneficiado no próprio ano e nos 3 anos anteriores.

Adicionalmente, suspende-se por 2 anos a contagem do prazo para realização do reinvestimento com efeitos a 01.01.2020.

Consagra-se uma **isenção transitória de IRS na venda de terrenos para construção e imóveis habitacionais** mesmo que não destinados a HPP do sujeito passivo quando o valor de realização seja utilizado na amortização de créditos à habitação destinado a HPP do sujeito passivo ou dos seus descendentes. A isenção aplica-se a **vendas realizadas entre 01.01.2022 e 31.12.2024** e a amortização deve realizar-no no prazo dos 3 meses seguintes à transação ou à entrada em vigor da lei para vendas anteriores à mesma.

Amortização de empréstimo pela venda de terreno para construção ou imóvel habitacional

Alargamento das deduções ao rendimento

Há um alargamento das deduções ao rendimento tributável em IRS relativamente a cada prédio ou parte do prédio, incluindo agora, os **seguros de renda**.

Consagra-se **uma taxa especial de IRS de 25%** (em vez dos atuais 28%) sobre rendas de **arrendamento habitacional** e mantém-se a taxa de 28% para **arrendamento não habitacional**.

O arrendamento para habitação permanente de longa duração passa a ter uma redução de 10 p.p. (para 15%) quando celebrados por mais de 5 anos; de 15 p.p. (para 10%) quando celebrados por mais de 10 anos; e de 20 p.p. (para 5%) quando celebrados por mais de 20 anos.

Estas alterações apenas se aplicam a contratos e renovações posteriores à entrada em vigor da presente Lei e extinguem-se as referidas reduções no caso de denúncia pelo senhorio.

Taxa de IRS sobre rendimentos prediais



FISCALIDADE

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DAS PESSOAS SINGULARES – IRS (continuação)

&

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DAS PESSOAS COLETIVAS – IRC

São atualizados os coeficientes de determinação dos rendimentos prediais sujeitos a IRS e que haviam sido implementados como compensação à definição em baixa do coeficiente de atualização das rendas para 2023.

Medida extraordinária de compensação aos senhorios

Isenção nas mais-valias na venda de imóveis ao Estado

Ficam isentas de IRS e IRC as mais-valias decorrentes da alienação ao Estado, às Regiões Autónomas, ou às autarquias locais, de imóveis para habitação, com exceção das mais-valias auferidas por residentes paraísos fiscais e das mais-valias geradas em resultado do exercício do direito de preferência.

Ficam isentas de IRS e IRC as rendas decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente quando o contrato de arrendamento tenha por objeto um imóvel anteriormente explorado como alojamento local. Ficam abrangidos apenas os alojamentos locais cujo registo seja anterior a 31.12.2022. A isenção de tributação aplicar-se-á aos rendimentos obtidos até 31.12.2029.

Isenção pela transferência de alojamento local para arrendamento

Isenção no arrendamento habitacional a custos acessíveis e alojamento estudantil

Ficam isentos de IRS e IRC pelo período de duração dos respetivos contratos, os rendimentos prediais obtidos no âmbito dos programas municipais de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis e para alojamento estudantil.



ENTRADA EM VIGOR

Entrada em vigor e produção de efeitos

A presente Lei foi publicada em 06.10.2023 e entrou em vigor no dia seguinte ao da sua publicação, *i.e.*, em 07.10.2023.

Produzem efeitos 120 dias após a entrada em vigor da presente Lei, *i.e.*, a partir do dia **05.02.2024**, as revogações, alterações e aditamentos ao NRAU no que diz respeito ao Procedimento Especial de Despejo, Balcão do Arrendatário e do Senhorio e IMA.

Exceção



CONTACTOS:

Real Estate & Planning



Filipa Arantes Pedroso

Partner

Real Estate & Planning

fap@jlegal.pt

Tax & Private Clients



Jaime Carvalho Esteves

Partner

Tax & Private Clients

jce@jlegal.pt



Nuno de Mendia

Senior Associate

Real Estate & Planning

ndm@jlegal.pt

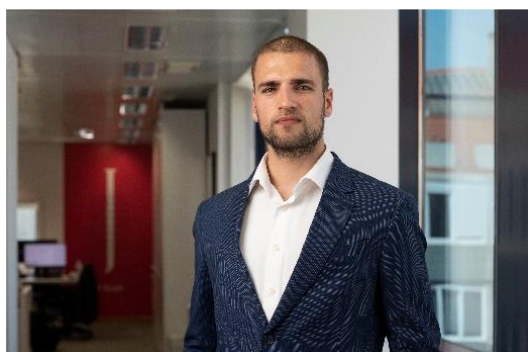


Manuel da Gama Quaresma

Senior Associate

Tax & Private Clients

mqq@jlegal.pt

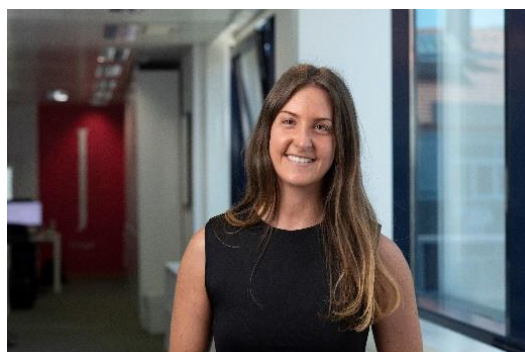


Pedro Caçador Faria

Associate

Real Estate & Planning

pcf@jlegal.pt



Maria Nunes da Fonseca

Associate

Tax & Private Clients

mnf@jlegal.pt

J+Legal

