

19 OCTOBRE 2023

SUJET

LOI "PLUS DE LOGEMENT" (« *MAIS HABITAÇÃO* »)
Nouvelles mesures fiscales

LÉGISLATION PERTINENTE

Loi n° 56/2023, du 6 octobre 2023
Code IRS, Code IMI, Code IMT et Statut des Bénéfices Fiscaux

CONTEXTE

La Loi n° 56/2023, publiée au Journal Officiel le 6 octobre dernier, approuve l'ensemble des modifications législatives connues sous le nom de « *Mais Habitação* » (Plus de Logement), qui introduit des mesures pertinentes sur l'IRS, l'IRC, l'IMI, l'IMT et le Droit de Timbre.

Les modifications sur l'IRS, entrées en vigueur le 7 octobre, visent à créer un système de réinvestissement des plus-values immobilières provenant de la vente de terrains à bâtir ou de résidences secondaires.

Dans le même ordre d'idées, les exigences sont désormais plus nombreuses concernant le régime actuel de réinvestissement des plus-values immobilières provenant de la vente d'une résidence principale.

Un régime favorable a également été créé pour les contribuables, en vertu duquel la vente de biens immobiliers utilisés pour une résidence principale qui a eu lieu avant le 1^{er} janvier 2020 et entre cette date et le 1^{er} janvier 2022 peut encore être réinvestie.

En ce qui concerne l'IRS, il convient également de noter la réduction du taux d'imposition des revenus fonciers provenant de contrats de location résidentielle à 25 % (contre 28 % auparavant) et les nouveaux taux réduits pour les contrats de location en résidence principale, en fonction de la durée du contrat.

Une contribution extraordinaire sur les établissements d'hébergement touristique (*Alojamento Local* - AL) est créée.

Les avantages qui s'appliquaient jusqu'à présent à la réhabilitation urbaine sont pour la plupart abrogés, et il existe désormais une série d'incitations fiscales applicables aux biens immobiliers dans

le cadre du Programme d'Aide à la Location (*Programa de Apoio ao Arrendamento*).

Enfin, nous souhaitons également souligner les changements apportés au régime d'exonération de l'IMT pour les achats en vue de la revente, parmi lesquels la réduction de la période de revente des biens immobiliers de 3 à 1 an.

IRS

PLUS-VALUES IMMOBILIERES

VENTE DE RESIDENCES SECONDAIRES

REINVESTISSEMENT

Les plus-values immobilières provenant de la vente (i) de terrains à bâtir ou (ii) de biens résidentiels qui ne constituent pas la résidence principale de leur propriétaire ou de sa famille ne sont pas soumis à l'IRS, à condition que :

- a. La valeur de la vente du bien, diminuée de l'amortissement d'un éventuel prêt pour l'achat du bien, est affectée à l'amortissement d'un prêt en cours relatif à une hypothèque pour la résidence principale de la personne ou de ses descendants ;
- b. L'amortissement du prêt hypothécaire en cours est achevé dans les trois mois suivant la date de la vente.

Ce régime ne s'applique qu'aux ventes de biens immobiliers effectuées **entre le 1^{er} janvier 2023 et le 31 décembre 2024**.

Pour les ventes de biens immobiliers réalisées avant l'entrée en vigueur de la présente Loi, l'amortissement du prêt doit être effectué avant le **7 janvier 2024**.

IRS

PLUS-VALUES IMMOBILIERES

RESIDENCE PRINCIPALE

REINVESTISSEMENT

NOUVELLES EXIGENCES ET

SUSPENSION DES DELAIS DE REINVESTISSEMENT POUR LES BIENS DEJA VENDUS

En ce qui concerne le régime actuel de réinvestissement des plus-values en cas de vente d'une résidence principale, deux conditions supplémentaires ont été créées :

- a. Le bien vendu doit avoir servi de résidence principale au propriétaire ou à sa famille, **au cours des 24 mois précédant la date de la vente** (auparavant, il n'y avait pas de délai légal) ;
- b. Les contribuables ne peuvent pas avoir bénéficié, **au cours de la même année, ni au cours des 3 années précédentes**, de ce régime de réinvestissement (sauf circonstances exceptionnelles dûment prouvées).

Une période de *statu quo* favorable est créée pour les contribuables en ce qui concerne les plus-values immobilières sur les biens utilisés pour résidence principale qui ont été vendus :

- (i) Avant le 1^{er} janvier 2020 ; ou
- (ii) entre le 1^{er} janvier 2020 et le 1^{er} janvier 2022.

En ce sens, pour les biens vendus avant le 31 décembre 2019, le délai de 36 mois pour réinvestir ces plus-values recommence à courir à partir du 2 janvier 2022, pour le temps non encore écoulé avant l'achèvement de ce délai.

Pour les biens vendus entre le 1^{er} janvier 2020 et le 1^{er} janvier 2022, le délai de 36 mois pour réinvestir ces plus-values prend fin le **31 décembre 2024** (quel que soit le mois de la vente).

IRS/IRC

PLUS-VALUES IMMOBILIERES

EXONERATION

VENTE DE BIENS A L'ETAT

Les gains provenant de la vente de biens résidentiels à l'État, aux régions autonomes, aux entités publiques entrepreneuriales dans le secteur de l'habitation ou aux autorités locales sont exonérés de l'IRS et de l'IRC. Ces revenus exonérés sont inclus dans l'IRS aux fins de la détermination du taux à appliquer aux autres revenus.

IRS

REVENUS DE LA PROPRIETE

REDUCTION DES REDEVANCES

LOGEMENT

Les revenus fonciers provenant de contrats de location résidentielle seront désormais imposés au taux autonome de **25%** (au lieu de 28 %).

Lors de la signature du bail pour **la résidence principale du locataire**, les réductions de taux suivantes s'appliquent aux revenus fonciers :

- a. Dans le cas de contrats d'une durée comprise entre 5 et 10 ans : **taux de 15%** (pour chaque renouvellement de même durée, une réduction de 2 % est appliquée, dans la limite de 10 %) ;
- b. Dans le cas de contrats d'une durée comprise entre 10 et 20 ans : **taux de 10%** ;
- c. Dans le cas de contrats de location pour une résidence principale d'une durée de 20 ans ou plus : **taux de 5 %**.

Ces réductions ne s'appliquent pas lorsque le loyer mensuel dépasse de 50 % les limites générales de prix de location par type fixées en fonction de la municipalité du bien.¹

Les réductions s'appliquent aux nouveaux contrats de location, ainsi qu'aux renouvellements de contrats de location en vigueur à la date d'entrée en vigueur de cette loi.

¹ Voir les tableaux 1 et 2 de l'annexe I de l'arrêté ministériel n° 176/2019, du 6 juin (voir [link](#)).

IRS ET IRC

TRANSFERT DE BIENS DE L'AL A LA LOCATION

EXONERATION

Une réduction supplémentaire de 5 % est applicable lorsque le loyer est inférieur de 5 % au loyer précédent pour le même bien.

Les revenus fonciers provenant de contrats de location pour la résidence principale du locataire sont exonérés de l'IRS ou de l'IRC, pour autant que les conditions suivantes soient cumulativement remplies :

- a. Les revenus proviennent du transfert à la location de biens immobiliers utilisés pour l'exploitation d'établissements AL;
- b. L'établissement AL a été enregistré et utilisé à cette fin avant le 31 décembre 2022 ;
- c. Le contrat de location est signé / enregistré sur le Portail des Finances avant le 31 décembre 2024.

Cette exonération s'applique aux revenus fonciers perçus jusqu'au 31 décembre 2029.

IRS

REGENERATION URBAINE

REVOCAION DES PRESTATIONS

Les **avantages fiscaux** pour encourager la réhabilitation urbaine sont révoqués, à savoir le taux d'IRS de 5 % appliqué aux plus-values immobilières, ainsi qu'aux revenus fonciers des biens faisant l'objet d'opérations de réhabilitation urbaine.

ALOJAMENTO LOCAL

CONTRIBUTION EXTRAORDINAIRE SUR LES ETABLISSEMENTS D'AL (CEAL)

Une contribution extraordinaire sur les établissements d'AL (CEAL) est créée.

La CEAL est prélevée sur les biens résidentiels utilisés à des fins de AL, au 31 décembre de chaque année civile (c'est-à-dire qui ont une licence AL valide).

Plus précisément, un taux de **15%** sera appliqué sur une base fiscale qui sera déterminée par deux coefficients : (i) le "coefficient économique" et le (ii) "coefficient de pression urbaine".

Ces coefficients sont basés sur des valeurs de référence et des moyennes publiées annuellement, en fonction de la localisation du bien et de sa superficie.²

Cette CEAL est payée par le contribuable au moyen d'une déclaration officielle type envoyée à l'administration fiscale et

² Les coefficients pour 2023 doivent être publiés avant le 5 décembre 2023.

IMT / IMI / DROIT DE TIMBRE / IRS

PROGRAMME D'AIDE A LA LOCATION

LOCATION RESIDENTIELLES A PRIX ACCESSIBLES

INCITATIONS FISCALES

douanière chaque année au mois de juin de l'année qui suit le fait générateur de l'impôt.

Les titulaires de l'exploitation des établissements AL sont redevables de la CEAL, mais les propriétaires des biens sont subsidiairement redevables de la CEAL.

L'achat d'un terrain à bâtir pour la construction d'une propriété résidentielle est exonéré de l'IMT, à condition que (i) il soit alloué au Programme d'Aide à la Location (*Programa de Apoio ao Arrendamento*)³ ; et (ii) la procédure de contrôle préalable pour les travaux de construction de biens immobiliers résidentiels soit engagée auprès de l'autorité compétente dans un délai de 2 ans à compter de l'acquisition.

Les avantages fiscaux suivants s'appliquent aux biens urbains achetés, réhabilités ou construits pour être utilisés dans le cadre du *Programa de Apoio ao Arrendamento* :

- Exonération de l'**IMI**, pour une période de 3 ans à compter de l'année d'acquisition, qui peut être renouvelée à la demande du propriétaire pour une nouvelle période de 5 ans ; et
- Exonération de l'**IMT** ;
- Exonération du **Droit de timbre**.

Ces avantages fiscaux ne s'appliquent pas si :

- a. Le bien est utilisé à une fin autre que celle qui a donné lieu à l'avantage, dans un délai de 5 ans à compter de la date d'achat ;
- b. Les biens ne font pas l'objet d'un contrat de location dans le cadre du programme d'aide à la location dans les 6 mois suivant la date d'achat.

Les fonds d'investissement immobilier et les sociétés d'investissement immobilier bénéficient de ces incitations, à condition qu'au moins 75 % de leurs actifs soient utilisés pour des logements locatifs à des prix abordables.

Pendant la durée des contrats respectifs, les revenus immobiliers obtenus dans le cadre de programmes municipaux offrant des logements locatifs à des prix abordables et des logements pour étudiants sont exonérés de l'IRS ou de l'IRC.

³ Prévus dans le Décret-Loi n° 68/2019 du 22 mai (voir [link](#)).

IMT

MODIFICATION DU REGIME D'EXONERATION DE L'ACHAT EN VUE DE LA REVENTE

Le délai pour revendre des biens acquis à cette fin est réduit de 3 à **1 an**.

Si la revente n'a pas lieu dans ce délai, l'IMT est dû à partir de la date d'achat, majorée d'intérêts compensatoires.

Cette exonération expire si (i) les contribuables ne revendent pas le bien dans le délai précité, (ii) le bien est vendu à nouveau pour la revente ou (iii) si le bien reçoit une autre destination.

La loi stipule désormais qu'une "destination différente" est considérée comme "[...]la conclusion de travaux de construction ou d'amélioration, ou d'autres modifications susceptibles d'entraîner un changement de leur valeur patrimoniale imposable".

L'IMI et l'IMI Additionnel (AIMI)

Il est désormais obligatoire de **mettre à jour l'information cadastrale** (*matriz*) lorsque le bien est utilisé à d'autres fins que l'habitation.

Les municipalités pourront désormais **augmenter jusqu'à trois fois** (auparavant seulement jusqu'au double) le taux applicable aux propriétés rurales avec des zones forestières en état d'abandon.

Les **déductions** à réaliser par chaque municipalité, à appliquer aux biens **destinés à la résidence principale** du contribuable et de sa famille **sont étendues**.

En ce qui concerne les règles de détermination de la valeur imposable (VPT) applicables à l'**AIMI**, la déduction de la valeur imposable de 600.000€, lorsque le contribuable est une personne physique et une succession indivise, n'est pas applicable à la somme des valeurs imposables des biens urbains **vacants** depuis plus d'un an, ou des biens en ruine.

Les terrains à bâtir pour lesquels la procédure de contrôle préalable des travaux de construction de biens résidentiels a été engagée auprès de l'autorité compétente et pour lesquels il n'y a pas encore eu de décision finale, expresse ou implicite, sur la procédure, sont **exonérés de l'IMI**.

Les biens pour lesquels la procédure de contrôle préalable de l'usage résidentiel a été engagée auprès de l'autorité compétente et pour lesquels il n'y a pas encore eu de décision finale, expresse ou implicite, sur la procédure, sont **exonérés de l'IMI**.

TVA régénération urbaine
Modification du point 2.23
de la liste I annexée au
code de la TVA

La rédaction du **point 2.23** de la Liste I annexée au Code de la TVA, relatif à l'application du taux réduit de TVA aux travaux de réhabilitation urbaine, est modifiée et ne s'applique plus qu'à des **travaux de réhabilitation d'édifices** et aux contrats de construction ou de réhabilitation d'équipements publics à usage collectif, réduisant ainsi son champ d'application.

Le nouveau point 2.23 s'applique aux demandes de d'autorisation (*licenciamento*) ou de communication préalable présentées à la mairie territorialement compétente après l'entrée en vigueur de la présente loi.

Maria Norton dos Reis

mnr@paresadvogados.com

Patrícia Ribeiro Lopes

prl@paresadvogados.com