

19 DE OUTUBRO 2023

<b>TEMA</b>	<b>LEI “MAIS HABITAÇÃO”</b> <b><i>Novas Medidas Fiscais</i></b>
<b>DIPLOMAS LEGAIS RELEVANTES</b>	Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro de 2023 Código do IRS, Código do IMI, Código do IMT e Estatuto dos Benefícios Fiscais
<b>CONTEXTO</b>	<p>Foi publicada em Diário da República, no passado dia 6 de outubro, a Lei n.º 56/2023 que aprova o pacote de alterações legislativas denominado por “Mais Habitação” que vem introduzir medidas relevantes de IRS, IRC, IMI, IMT e Imposto do Selo.</p> <p>As alterações em sede de IRS, que entraram em vigor a 7 de outubro, visam criar um regime de reinvestimento das mais-valias imobiliárias decorrentes da venda de terrenos para construção ou habitações secundárias.</p> <p>No mesmo âmbito, existem agora mais requisitos para efeitos do atual regime de reinvestimento das mais-valias imobiliárias decorrentes da venda da habitação própria e permanente.</p> <p>Foi também criado um regime favorável ao contribuinte, no qual a venda dos imóveis afetos a habitação própria e permanente que tenham ocorrido até 1 de janeiro de 2020 e, entre essa data e 1 de janeiro de 2022, podem ainda ser objecto de reinvestimento.</p> <p>Em sede de IRS é também relevante a redução da taxa de rendimentos prediais de contratos de arrendamento para habitação para 25% (anteriormente era 28%) e as novas taxas reduzidas para contratos de arrendamento permanente, dependentes da duração do contrato.</p> <p>É criada uma contribuição extraordinária sobre os estabelecimentos de alojamento local (AL).</p> <p>Os benefícios até à data aplicáveis à reabilitação urbana são maioritariamente revogados, passando a existir uma série de incentivos fiscais aplicáveis aos imóveis afetos ao Programa de Apoio ao Arrendamento.</p>

A presente Nota Informativa é dirigida a clientes e advogados, não constituindo publicidade, sendo vedada a sua cópia, circulação ou outra forma de reprodução sem autorização expressa dos seus autores. A informação prestada assume carácter geral, não dispensando o recurso a aconselhamento jurídico de forma prévia a qualquer tomada de decisão relativamente ao assunto em apreço. Para esclarecimentos adicionais contacte **Maria Norton dos Reis** ([mnr@paresadvogados.com](mailto:mnr@paresadvogados.com)) ou **Patrícia Ribeiro Lopes** ([prl@paresadvogados.com](mailto:prl@paresadvogados.com)).

Por último, salientamos ainda as alterações ao regime de isenção de IMT na compra para revenda, da qual destacamos a redução do prazo de revenda dos imóveis de 3 para 1 ano.

## IRS

### **MAIS-VALIAS IMOBILIÁRIAS**

#### **VENDA HABITAÇÃO SECUNDÁRIA**

#### **REINVESTIMENTO**

As mais-valias imobiliárias decorrentes da venda (i) de terrenos para construção ou (ii) de imóveis habitacionais, que não sejam habitação própria e permanente do proprietário do imóvel ou do seu agregado familiar, não serão sujeitos a tributação em sede de IRS, desde que:

- a. O valor de venda do imóvel, deduzido da amortização do eventual empréstimo para aquisição do imóvel, seja aplicado na amortização de empréstimo em dívida relativo ao crédito à habitação destinado a habitação própria e permanente do próprio ou dos seus descendentes;
- b. A amortização do empréstimo em dívida relativo ao crédito habitação seja concretizada num prazo de 3 meses contados a partir da data da venda.

Este regime só se aplica às vendas de imóveis efetuadas **entre 1 de janeiro de 2023 e 31 de dezembro de 2024**.

Relativamente às vendas de imóveis efetuadas até à entrada em vigor da presente Lei, a amortização do empréstimo acima referida tem de ser realizada **até 7 de janeiro de 2024**.

## IRS

### **MAIS-VALIAS IMOBILIÁRIAS**

#### **HABITAÇÃO PRÓPRIA E PERMANENTE**

#### **REINVESTIMENTO**

#### **NOVOS REQUISITOS E**

#### **SUSPENSÃO DOS PRAZOS DE REINVESTIMENTO DOS IMÓVEIS JÁ VENDIDOS**

Relativamente ao atual regime de reinvestimento das mais-valias no caso da venda da habitação própria e permanente, são criadas duas condições adicionais:

- a. O imóvel vendido deve ter sido destinado a habitação própria e permanente do proprietário ou do seu agregado familiar, **nos 24 meses anteriores à data da venda** (antes, não existia prazo legalmente fixado);
- b. Os sujeitos passivos não podem ter beneficiado, **no próprio ano, nem nos 3 anos anteriores**, deste regime de reinvestimento (salvo circunstâncias excecionais devidamente comprovadas).

É criado um prazo de suspensão favorável aos contribuintes com referência às mais-valias imobiliárias dos imóveis afetos a habitação própria e permanente e que tenham sido vendidos:

- (i) até 1 de janeiro de 2020; ou
- (ii) entre 1 de janeiro de 2020 e 1 de janeiro de 2022.

Neste sentido, quanto aos imóveis vendidos até 31 de dezembro de 2019, o prazo de 36 meses para reinvestir as referidas mais-valias recomeça a contar a partir de 2 de janeiro de 2022, pelo tempo ainda não decorrido até completar o referido prazo.

Quanto aos imóveis vendidos entre 1 de janeiro de 2020 e 1 de janeiro de 2022, o prazo de 36 meses para reinvestir as referidas mais-valias termina a **31 de dezembro de 2024** (independentemente do mês de venda).

## IRS/IRC

### MAIS-VALIAS IMOBILIÁRIAS

#### ISENÇÃO

#### VENDA DE IMÓVEIS AO ESTADO

Ficam isentos de IRS e IRC os ganhos provenientes da venda, ao Estado, às regiões autónomas, às entidades públicas empresariais na área da habitação ou às autarquias locais, de imóveis para habitação. Estes rendimentos isentos são englobados em sede de IRS, para efeitos de determinação da taxa a aplicar aos restantes rendimentos.

## IRS

### RENDIMENTOS PREDIAIS

#### REDUÇÃO DE TAXAS

#### HABITAÇÃO

Os rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento habitacional passam a ser tributados à taxa autónoma de **25%** (ao invés de 28%).

Quando o contrato de arrendamento é celebrado para **habitação permanente do arrendatário**, são aplicadas as seguintes reduções de taxa aos rendimentos prediais:

- No caso de contratos de duração entre 5 a 10 anos: **taxa de 15%** (por cada renovação com igual duração, é aplicada uma redução de 2%, até ao limite de 10%);
- No caso de contratos com duração entre 10 a 20 anos: **taxa de 10%**;
- No caso de contratos de arrendamento para habitação permanente com duração igual ou superior a 20 anos: **taxa de 5%**.

Estas reduções não se aplicam sempre que a renda mensal exceda em 50% os limites gerais de preço de renda por tipologia fixados em função do concelho do imóvel.<sup>1</sup>

As reduções aplicam-se a novos contratos de arrendamento, bem como às renovações de contratos de arrendamento em vigor verificadas a partir da data de entrada em vigor da presente lei.

É aplicável uma redução adicional de 5% sempre que a renda seja inferior em 5% ao valor da renda anterior sobre o mesmo imóvel.

<sup>1</sup> Cfr. Previsto nas tabelas 1 e 2 do anexo I da Portaria n.º 176/2019, de 6 de junho (ver [link](#)).

## IRS E IRC

### **TRANSFERÊNCIA DE IMÓVEIS DE ALOJAMENTO LOCAL PARA ARRENDAMENTO**

#### **ISENÇÃO**

Ficam isentos de IRS ou IRC os rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente, desde que verificadas, cumulativamente, as seguintes condições:

- a. Os rendimentos resultem da transferência para arrendamento de imóveis afetos à exploração de estabelecimentos de AL;
- b. O estabelecimento de AL tenha sido registado e estivesse afeto a esse fim antes do dia 31 de dezembro de 2022;
- c. A celebração do contrato de arrendamento / inscrição no Portal das Finanças ocorra antes do dia 31 de dezembro de 2024.

Esta isenção é aplicável aos rendimentos prediais obtidos até 31 de dezembro de 2029.

## IRS

### **REABILITAÇÃO URBANA**

#### **REVOGAÇÃO DE BENEFÍCIOS**

São **revogados os benefícios fiscais** de incentivo à reabilitação urbana, designadamente, a taxa de IRS de 5% aplicada às mais-valias imobiliárias, e bem assim aos rendimentos prediais, de imóveis sujeitos a operações de reabilitação urbana.

## ALOJAMENTO LOCAL

### **CONTRIBUIÇÃO**

#### **EXTRAORDINÁRIA SOBRE OS ESTABELECIMENTOS DE ALOJAMENTO LOCAL (CEAL)**

É criada uma contribuição extraordinária sobre os estabelecimentos de alojamento local (CEAL).

A CEAL incide sobre os imóveis habitacionais afetos a AL, a 31 de dezembro de cada ano civil (*i.e.* que tenham uma licença AL válida).

Em concreto, passará a ser aplicada uma taxa de **15%** sobre uma base tributável que será determinada por dois coeficientes: (i) o “coeficiente económico” e o (ii) “coeficiente de pressão urbanística”.

Estes coeficientes assentam em valores de referência e em médias publicadas anualmente, em função da localização do imóvel e área do mesmo.<sup>2</sup>

Esta CEAL é liquidada pelo contribuinte, através de declaração de modelo oficial, enviada anualmente à Autoridade Tributária e Aduaneira, em junho do ano seguinte ao facto tributário.

Os titulares da exploração dos estabelecimentos de AL são os sujeitos passivos da CEAL. No entanto, os proprietários de imóveis

<sup>2</sup> Os coeficientes para 2023 devem ser publicados até 5 de dezembro de 2023.

**IMT / IMI / IMPOSTO DE SELO / IRS****PROGRAMA DE APOIO AO ARRENDAMENTO****ARRENDAMENTO HABITACIONAL A CUSTOS ACESSÍVEIS****INCENTIVOS FISCAIS**

são subsidiariamente responsáveis pelo pagamento da CEAL relativamente aos respetivos imóveis.

Ficam isentas de IMT as aquisições de terrenos para construção destinados à construção de imóveis habitacionais, desde que (i) sejam afetos ao Programa de Apoio ao Arrendamento<sup>3</sup>; e (ii) o procedimento de controlo prévio para obras de construção de imóveis com afetação habitacional seja iniciado junta da entidade competente no prazo de 2 anos após a aquisição.

Aos prédios urbanos comprados, reabilitados ou construídos para afetação ao Programa de Apoio ao Arrendamento são aplicáveis os seguintes benefícios fiscais:

- Isenção de **IMI**, por um período de 3 anos a contar do ano da aquisição, inclusive, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais 5 anos; e
- Isenção de **IMT**;
- Isenção de **Imposto do Selo**.

Estes benefícios fiscais ficam sem efeito se:

- a. Aos imóveis for dado destino diferente daquele que resultou o benefício, no prazo de 5 anos a contar da data da compra;
- b. Os imóveis não forem objecto da celebração de um contrato de arrendamento no âmbito do Programa de Apoio ao Arrendamento no prazo de 6 meses a contar da data de compra.

Beneficiam destes incentivos os fundos de investimento imobiliário e as sociedades de investimento imobiliário desde que pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis afetos a arrendamento habitacional a custos acessíveis.

Ficam isentos de tributação em IRS ou 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.

**IMT**

O prazo para revender os imóveis adquiridos para esse fim é reduzido de 3 anos para **1 ano**.

<sup>3</sup> Cfr. Previsto no Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de Maio (ver [link](#)).

## **ALTERAÇÃO AO REGIME DE ISENÇÃO NA COMPRA PARA REVENDA**

Caso a revenda não ocorra no referido prazo, o IMT é devido desde a compra, acrescido de juros compensatórios.

A presente isenção caduca se (i) os contribuintes não revenderem o imóvel no prazo referido, (ii) se venderem novamente para revenda ou (iii) se ao imóvel for dado um destino diferente.

Passa a estar previsto na lei que se considera “destino diferente” “*a conclusão de obras de edificação ou de melhoramento, ou de outras alterações que possam determinar variação do seu valor patrimonial tributário*”.

## **IMI e Adicional ao IMI (AIMI)**

Passa a ser obrigatório **atualizar a matriz** quando ao imóvel seja dada utilização diversa de habitacional.

Os municípios passam a poder **majorar até ao triplo** (antes era apenas até ao dobro) a taxa aplicável aos prédios rústicos com áreas florestais que se encontrem em situação de abandono.

São **ampliadas as deduções** a efetuar por cada município, a aplicar aos imóveis **destinados a habitação própria e permanente** do contribuinte e do seu agregado familiar.

Relativamente às regras de determinação do valor tributável aplicável ao **AIMI**, passou-se a prever que a dedução ao valor tributável de € 600.000, quando o sujeito passivo é pessoa singular e herança indivisa, não são aplicáveis à soma dos valores patrimoniais tributários dos prédios urbanos que se encontrem **devolutos** há mais de 1 ano, ou prédios em ruínas.

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

Ficam **isentos de IMI** os prédios em que o procedimento 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.

## **IVA reabilitação urbana Alteração verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA**

A redação da **verba 2.23** da Lista I anexa ao Código do IVA, relativa à aplicação da taxa reduzida de IVA às empreitadas de reabilitação urbana é alterada, passando a aplicar-se apenas às **empreitadas de reabilitação de edifícios** e às empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública, reduzindo-se, assim, o seu âmbito de aplicação.

A nova verba 2.23 é aplicável aos pedidos de licenciamento ou de comunicação prévia submetidos junto da câmara municipal territorialmente competente após a entrada em vigor da presente lei.

---

---

**Maria Norton dos Reis**

[mnr@paresadvogados.com](mailto:mnr@paresadvogados.com)

**Patrícia Ribeiro Lopes**

[prl@paresadvogados.com](mailto:prl@paresadvogados.com)

---

A presente Nota Informativa é dirigida a clientes e advogados, não constituindo publicidade, sendo vedada a sua cópia, circulação ou outra forma de reprodução sem autorização expressa dos seus autores. A informação prestada assume carácter geral, não dispensando o recurso a aconselhamento jurídico de forma prévia a qualquer tomada decisão relativamente ao assunto em apreço. Para esclarecimentos adicionais contacte **Maria Norton dos Reis** ([mnr@paresadvogados.com](mailto:mnr@paresadvogados.com)) ou **Patrícia Ribeiro Lopes** ([prl@paresadvogados.com](mailto:prl@paresadvogados.com)).