



25 de Outubro de 2013

Pedro Ferreirinha
pf@vda.pt

Leonor Brito
lab@vda.pt

Imobiliário: Proposta de Orçamento do Estado e das Grandes Opções do Plano para 2014

No passado dia 15 de Outubro foram apresentadas na Assembleia da República as Propostas de Lei n.º 177/XII e n.º 178/XII, respeitantes às Grandes Opções do Plano e ao Orçamento do Estado para 2014, respetivamente.

A Proposta de Lei do Orçamento do Estado e a Proposta de Lei das Grandes Opções do Plano apresentam um conjunto de disposições relevantes para o setor do Imobiliário que destacamos abaixo.

As Grandes Opções do Plano e o Relatório que acompanha a Proposta de Lei do Orçamento do Estado realçam as seguintes prioridades e linhas de ação:

- > Em 2013 e em cumprimento do calendário acordado com os parceiros internacionais, concluiu-se a avaliação geral dos prédios urbanos, procedimento que marca a conclusão da reforma da tributação do património iniciada em 2003. No total foram avaliados cerca de 4,9 milhões de prédios urbanos.
- > Em resultado da mencionada reavaliação do património imobiliário, a receita cobrada de IMI deverá apresentar um crescimento de cerca de 10,5% em 2013.
- > Tendo em vista atenuar o impacto na esfera dos contribuintes do resultado da avaliação geral dos prédios urbanos, o Governo introduziu três cláusulas de salvaguarda (a vigorar até à liquidação do imposto em 2014): (i) uma cláusula de salvaguarda especial para as famílias de baixos rendimentos, que limita o aumento anual do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) a 75 euros (ii) uma cláusula de salvaguarda específica para os prédios com arrendamentos antigos e (iii) uma cláusula de salvaguarda geral aplicável aos restantes proprietários.
- > A reforma do regime de arrendamento urbano, deverá prosseguir em 2014, devendo ser incrementado o Mercado Social de Arrendamento. Deverá ser apoiado o processo de atualização das rendas e aplicação efetiva dos mecanismos de proteção social dos mais idosos e carenciados, na sequência da Lei n.º 31/2012. Deverá ser dada também especial atenção às atualizações de rendas nos faseamentos a 10 anos e proceder à revisão dos regimes de renda condicionada e apoiada.
- > Na sequência da reforma do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, deverá prosseguir-se o incentivo à criação e delimitação de áreas de reabilitação urbana (ARU), constituindo prioridades de ação urbanística por parte dos municípios e de atração do investimento.
- > Deverá ser também prosseguida a reforma dos modelos de financiamento dos programas públicos de incentivo à reabilitação de edifícios, em especial os destinados à habitação para arrendamento. Na sequência da operacionalização do programa “Reabilitar para Arrendar”, destinado a apoiar a reabilitação de edifícios por parte de entidades públicas, será lançado um novo programa de apoio à reabilitação de edifícios particulares de habitação para arrendamento.

- > Tendo em vista a simplificação e a redução de custos com a reabilitação de edifícios, será operacionalizado o Regime Excepcional de Reabilitação de Edifícios, contribuindo para a dinamização do setor da construção, para a retoma económica e para a criação de emprego. Por outro lado, tendo em conta as atuais circunstâncias do mercado imobiliário e das operações de reabilitação urbana, será iniciado um processo de ajustamento ao nível dos benefícios fiscais existentes.
- > Em coerência com as linhas de atuação para o período 2014-2020 no âmbito das áreas urbanas carenciadas será dada particular atenção às ações de inclusão social e de combate à pobreza, incentivando os municípios à reabilitação de bairros sociais e de áreas urbanas carenciadas, para o que será importante o contributo do programa Prohabita na sua nova vertente dirigida ao realojamento.
- > Durante o ano de 2014, será concluído o documento de estratégia para o setor da habitação, tendo por principal objetivo a criação de uma visão de longo prazo para facilitar o acesso das famílias portuguesas a uma habitação condigna, num ambiente sustentável.
- > Prosseguir-se-á também uma política patrimonial orientada para a reabilitação e rentabilização dos edifícios património do Estado, libertando-se os imóveis arrendados.

Quanto às medidas previstas na Proposta de Lei do Orçamento do Estado relativas ao sector Imobiliário, destacamos as seguintes :

Imposto sobre o valor Acrescentado – IVA

- > Propõe-se a ampliação da possibilidade de renúncia à isenção do IVA na primeira transmissão ou locação do imóvel que tenha sido objeto de grandes obras de transformação ou renovação, das quais tenha resultado uma alteração do valor patrimonial tributável (VPT) para efeitos do IMI superior a 30% (atualmente tal possibilidade só é admitida se a alteração do VPT for superior a 50%).
- > Propõe-se o alargamento para 5 anos consecutivos do prazo durante o qual os sujeitos passivos, que hajam deduzido o IVA na aquisição de imóveis, podem ter os imóveis “desocupados” sem que tenham de proceder à regularização deste imposto, de uma só vez, a favor do Estado, pelo período de regularização ainda não decorrido (atualmente o prazo é de 3 anos).

Imposto Municipal sobre Imóveis - IMI

- > Propõe-se que os hospitais e unidades de saúde constituídos em entidades públicas empresariais passem a beneficiar de isenção de IMI em relação aos imóveis nos quais sejam prestados cuidados de saúde.
- > Na sequência da conclusão da avaliação geral dos prédios urbanos, propõe-se a revogação da taxa do IMI aplicável aos prédios urbanos não avaliados nos termos do Código do IMI e que se situava entre 0,5% e 0,8%. Assim, passam a existir apenas taxas aplicáveis aos prédios rústicos (0,8%) e aos prédios urbanos (0,3% a 0,5%).

- > Propõe-se que o VPT que tenha resultado da avaliação geral só possa ser objeto de alteração com fundamento na respetiva desatualização a partir do terceiro ano seguinte ao da sua entrada em vigor para efeitos do IMI (i.e., a partir de 1 de janeiro de 2016).

Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis - IMT

- > Propõe-se que, nos casos em que se verifique a caducidade da isenção do IMT, os pedidos de liquidação de IMT passem a ser entregues no serviço de finanças onde foi apresentada a declaração de IMT (atualmente estes pedidos devem ser entregues no serviço de finanças na localização do imóvel). Os pedidos de liquidação passam a ser entregues no serviço de finanças da localização do imóvel apenas nos casos em que não tenha havido lugar à apresentação da declaração de IMT.
- > Note-se que a Lei que define o regime financeiro das autarquias locais e das entidades intermunicipais determina a extinção gradual do IMT, devendo a taxa deste imposto ser reduzida em 1/3 em 2017 e o imposto extinto em 2018.

Imposto do Selo

- > Atendendo às dúvidas que subsistiam sobre se os terrenos para construção se encontravam ou não abrangidos pela verba n.º 28 da Tabela Geral do IS (TGIS) e face à decisão arbitral proferida no processo n.º 49/2013-T, de 18 de setembro de 2013 (desfavorável à administração tributária), a Proposta do Orçamento do Estado prevê que terrenos para construção cujo valor patrimonial tributário seja igual ou superior a € 1.000.000 em relação aos quais a edificação, autorizada ou prevista, seja para habitação, nos termos do disposto no Código do IMI, passem a estar abrangidos por aquela verba da TGIS e sujeitos à taxa de 1%.

Estatuto dos Benefícios Fiscais

- > Propõe-se que os fundos de investimento imobiliário abertos ou fechados de subscrição pública, os fundos de pensões e os fundos de poupança-reforma, deixem de beneficiar da isenção total de IMI e IMT em relação aos prédios por si detidos. Prevê-se uma redução para metade das taxas de IMI e IMT incidentes sobre aqueles prédios.
- > Propõe-se que nos casos em que o pedido de reconhecimento de isenção de IMI é apresentado fora do prazo legal estabelecido para o efeito (60 dias após a aquisição, conclusão da construção, ampliação, ou melhoramento), a isenção se inicie a partir do ano em que tal comunicação venha a ser efetuada (atualmente a isenção iniciar-se-ia a partir do ano imediatamente a seguir ao da verificação dos pressupostos).

LISBOA

Av. Duarte Pacheco, 26
1070-110 Lisboa Portugal
lisboa@vda.pt

PORTO

Av. da Boavista, 3433 - 8º
4100-138 Porto Portugal
porto@vda.pt