VIEIRA DE ALMEIDA

IMOBILIÁRIO & URBANISMO

PROGRAMA MAIS HABITAÇÃO

VdA EXPERTISE

Outubro 2023

ÍNDICE

CONTRATOS DE ARRENDAMENTO 3

ARRENDAMENTO ACESSÍVEL 6

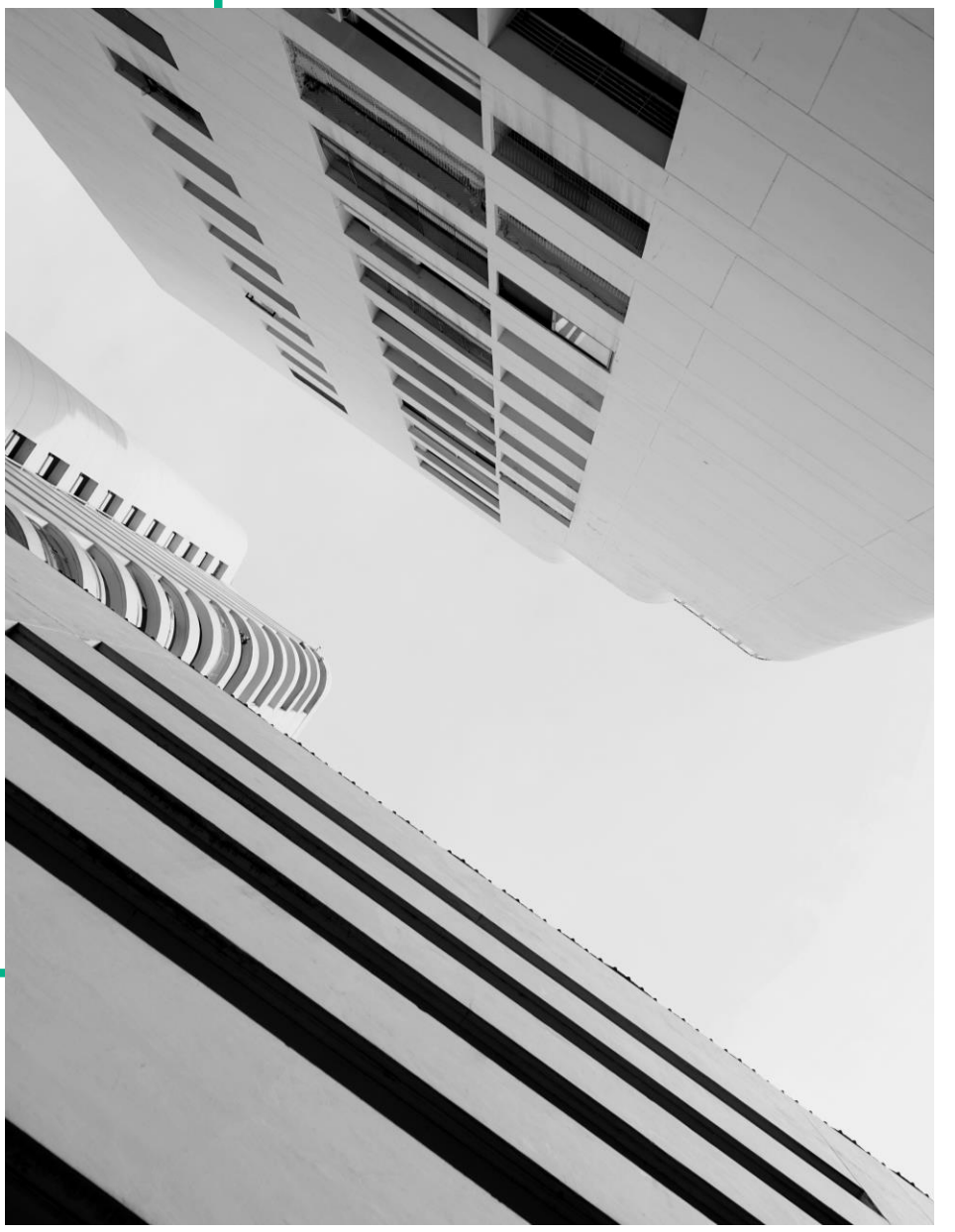
ALOJAMENTO LOCAL 9

AUTORIZAÇÃO DE RESIDÊNCIA PARA INVESTIMENTO – GOLDEN VISA 12

OUTRAS MEDIDAS FISCAIS 15

Esta informação é de distribuição reservada e não deve ser entendida como qualquer forma de publicidade, pelo que se encontra vedada a sua cópia ou circulação. A informação proporcionada e as opiniões expressas são de caráter geral, não substituindo o recurso a aconselhamento jurídico adequado para a resolução de casos concretos.

CONTRATOS DE ARRENDAMENTO



CONTRATOS E ARRENDAMENTOS

Limitação ao aumento do valor da renda

Relativamente a imóveis que tenham tido contratos de arrendamento celebrados nos últimos cinco anos, o valor de renda inicial em novos contratos de arrendamento para fins habitacionais não pode exceder 2% do valor da última renda praticada no contrato anterior. Este limite apenas se aplica aos contratos que excedam os limites gerais de renda previstos no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível (Portaria n.º 176/2019, de 6 de junho).

Quando a renda ao abrigo do contrato anterior não tenha sido objeto de uma ou mais atualizações legalmente permitidas, ao valor da renda inicial podem, ainda, ser aplicados os coeficientes anuais de atualização de renda dos últimos 3 anos, tal como publicados em Diário da República.

No caso de imóveis sujeitos a obras de remodelação ou restauro profundos (tal como atestados pela câmara municipal), à renda inicial dos novos contratos de arrendamento pode ainda acrescer o valor relativo aos respetivos custos e despesas suportados pelo senhorio, até ao limite de 15%/ano.

Contratos de arrendamento habitacionais anteriores a 1990

Os contratos de arrendamento "vinculísticos" deixam de poder transitar para o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) sempre que os arrendatários invoquem e comprovem que (i) o seu Rendimento Anual Bruto Corrigido (RABC) é inferior a 5 vezes o Rendimento Mínimo Nacional Anual (RMNA); e/ou (ii) têm 65 anos ou mais ou deficiência com um grau de incapacidade igual ou superior a 60%. Isto significa, na prática, que os senhorios perdem qualquer expectativa de vir poder a pôr, por sua livre iniciativa, termo a estes contratos (que mantêm, portanto, a sua natureza "vinculística").

As rendas destes contratos apenas podem ser atualizadas de acordo com os coeficientes de atualização anual legalmente previstos. Por seu lado, os senhorios beneficiam de novas medidas fiscais, incluindo isenção de IRS e de IMI.

Procedimentos de despejo e de injunção em matéria de arrendamento

Simplificação dos procedimentos de despejo e de injunção em matéria de arrendamento. De entre as várias alterações introduzidas, destacam-se as seguintes:

a) Integração do procedimento de injunção em matéria de arrendamento num único organismo – Balcão do Arrendatário e do Senhorio (BAS);

b) Esclarecimento do regime aplicável no caso de falta de oposição pelo arrendatário;

c) Em caso de frustração de comunicação de resolução do contrato de arrendamento ao arrendatário devido ao atraso ou falta de pagamento da renda, possibilidade de resolução do contrato de arrendamento por meio do procedimento especial de despejo, garantindo o direito do arrendatário de pôr termo ao incumprimento dentro do período de oposição;

d) Suspensão ou diferimento da decisão judicial de desocupação do locado nos casos em que seja provada a existência de (i) carência de meios; ou (ii) deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60%;

e) Criação de um mecanismo especial de pagamento da renda, no qual o Estado assume o pagamento das rendas que se vençam após o termo do prazo da oposição nas situações em que o arrendatário mantenha a ocupação do locado

Redução da taxa de IRS aplicável a rendimentos prediais

Redução de 28% para 25% da taxa de IRS aplicável na tributação dos rendimentos prediais decorrentes de arrendamento habitacional.

Incentivos fiscais ao arrendamento de longa duração

No que diz respeito aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente com uma duração igual ou superior a 5 anos, aplicação das seguintes taxas reduzidas de IRS:

a) Contratos com duração igual ou superior a 5 anos e inferior a 10 anos – 15% (atualmente, está prevista uma taxa de 23%);

b) Contratos com duração igual ou superior a 10 anos e inferior a 20 anos – 10% (atualmente, está prevista uma taxa de 14%);

c) Contratos com duração igual ou superior a 20 anos – 5% (atualmente, está prevista uma taxa de 10%).

As reduções acima referidas não se aplicam a rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento celebrados a partir de 1 de janeiro de 2023, cuja renda mensal exceda 50% os limites gerais de preço de renda por tipologia em função do conselho onde se localiza o imóvel.

Caso os novos contratos de arrendamento prevejam uma renda inferior, em pelo menos 5%, à renda do contrato anterior sobre o mesmo imóvel, é aplicada uma redução adicional de 5% à taxa de IRS.

ARRENDAMENTO ACESSÍVEL

ARRENDAMENTO ACESSÍVEL

Linha de financiamento e cedência de terrenos/edifícios públicos para arrendamento acessível

Criação de duas modalidades de apoio para promoção de habitação para arrendamento acessível:

a) Aprovação de uma linha de crédito, promovida pelo Banco Português de Fomento, S.A., no montante global de 250.000.000,00 €, com garantia mútua e bonificação da taxa de juro, para financiar projetos de habitação para arrendamento acessível, nomeadamente para construção ou reabilitação; e

b) Cedência pelo Estado de terrenos e edifícios públicos através de constituição de direitos de superfície.

Os fogos promovidos e disponibilizados ao abrigo destas modalidades ficam sujeitos ao arrendamento acessível pelo período mínimo de 25 anos, no primeiro caso, e de 90 anos, no segundo. Findo o prazo de arrendamento e em caso de venda, os municípios e o IHRU têm direito de preferência na aquisição dos fogos promovidos ao abrigo destes apoios.

Podem beneficiar destes apoios as sociedades comerciais que se dediquem à construção civil, em consórcio ou sob outra forma de associação com sociedades comerciais cujo objeto social inclua o arrendamento para habitação e a gestão de património, desde que cumpram as condições de acesso estabelecidas no regime jurídico dos contratos de desenvolvimento para a habitação (Decreto-Lei n.º 165/93), assim como cooperativas de habitação e construção, os municípios, juntas de freguesia, misericórdias, instituições particulares de solidariedade social e pessoas coletivas de utilidade pública administrativa ou de reconhecido interesse público.

Obras coercivas e arrendamento forçado de habitações devolutas

Possibilidade de, no território continental, os imóveis qualificados como devolutos, nos termos da Lei, e que estejam há mais de 2 anos com essa classificação, serem objeto de obras coercivas ou de arrendamento forçado por parte dos municípios.

O procedimento deve ser desencadeado pelos municípios, mediante o envio de notificação (i) do dever de conservação, promovendo a execução das obras necessárias em caso de incumprimento daquela notificação, ou (ii) do dever de dar uso à fração autónoma, eventualmente acompanhada de proposta de arrendamento ao proprietário do imóvel (não podendo o valor da renda exceder em 30% os limites gerais de preço de renda por tipologia naquele concelho). Em caso de silêncio ou recusa da proposta de arrendamento no prazo de 90 dias e mantendo-se o imóvel devoluto, os municípios podem proceder ao respetivo arrendamento forçado.

Não querendo proceder ao arrendamento forçado do imóvel e não carecendo o mesmo de obras de conservação, o município remeterá ao IHRU toda a informação referente ao imóvel, para que este possa, querendo, desencadear o procedimento de arrendamento forçado nos mesmos termos previstos para os municípios.

Aquisição e arrendamento de imóveis por entidades públicas

Possibilidade de as entidades públicas procederem (i) à aquisição do direito de propriedade (ou de outros direitos reais) sobre imóveis ou (ii) ao arrendamento, para posterior subarrendamento, para arrendamento acessível (o valor de aquisição será apurado com base em procedimentos de avaliação).

Financiamento aos municípios para execução de obras de conservação

Aprovação de uma linha de crédito, de montante global de 150.000.000,00 €, com garantia mútua e bonificação da taxa de juro, para financiamento de obras coercivas a realizar pelos municípios.

Imóveis abrangidos pelo Programa de Apoio ao Arrendamento – Benefícios Fiscais

Prevê-se a atribuição dos seguintes benefícios fiscais relativos ao Programa de Apoio ao Arrendamento:

a) Isenção de IMT aplicável às aquisições de terrenos para construção destinados à construção de imóveis habitacionais desde que (i) pelo menos 70%, ou a totalidade do imóvel em caso de propriedade total ou a fração autónoma, seja afeta ao Programa de Apoio ao Arrendamento e (ii) o procedimento de controlo prévio para obras de construção seja iniciado no prazo de dois anos após a aquisição;

b) Isenção de IMT e de IMI por um período de 3 anos (com possibilidade de renovação por mais 5 anos) aplicáveis à aquisição e detenção de prédios urbanos ou frações autónomas adquiridos ou construídos para afetação ao Programa de Apoio ao Arrendamento.

As isenções ficam sem efeito caso (i) seja dado aos imóveis destino diferente no prazo de 5 anos a contar da data da transmissão ou, no caso de renovação do benefício, no prazo de 10 anos ou (ii) os imóveis não forem objeto de um contrato de arrendamento no âmbito do Programa de Apoio ao Arrendamento, no prazo de 6 meses a contar da data da transmissão.

Prevê-se, ainda, a aplicação da taxa reduzida de IVA – 6% – às empreitadas de construção ou reabilitação de imóveis de habitações económicas, habitações de custos controlados ou habitações para arrendamento acessível, desde que pelo menos 70% do imóvel, ou a totalidade do imóvel em caso de propriedade total ou a fração autónoma, seja afeta a um desses fins, de forma comprovada pelo IHRU.

ALOJAMENTO LOCAL

Intransmissibilidade do registo do alojamento local

Os registos de alojamento local passam a ser pessoais e intransmissíveis em todas modalidades e situações (e já não apenas para "moradias" e "apartamentos" nas chamadas "áreas de contenção", como até agora). Por outro lado, os títulos de abertura ao público passam a caducar em caso de transmissão de qualquer parte do capital social da pessoa coletiva titular do registo (e já não apenas com a transmissão de uma percentagem do capital social superior a 50%, como até agora).

Duração

Os registos do alojamento local passam a ter uma duração de 5 anos, renovável por iguais períodos (contando-se a primeira renovação a partir da data de emissão do título de abertura ao público), ficando a respetiva renovação sujeita à autorização do município.

Suspensão e reapreciação do registo do alojamento local

Suspensão de novos registos de estabelecimentos de alojamento local, em todo o território continental, nas modalidades de "apartamentos" e "estabelecimentos de hospedagem" integrados numa fração autónoma de edifício, salvo nos territórios do interior identificados no anexo à Portaria n.º 208/2017, de 13 de julho. O termo desta suspensão deverá ser avaliado município a município, no âmbito das respetivas Cartas Municipais de Habitação.

Os registos existentes serão objeto de reapreciação durante o ano de 2030, sendo renováveis por períodos de 5 anos a partir da primeira reapreciação.

Não ficam sujeitos a reapreciação os estabelecimentos de alojamento local que constituam garantia real de contratos de mútuo celebrados até 16 de fevereiro de 2023 e que não tenham sido totalmente pagos até 31 dezembro de 2029. Nestes casos, a primeira reapreciação só terá lugar após a amortização integral inicialmente contratada.

Caducidade dos registos de alojamento local inativos

Os titulares de registos de alojamento local devem fazer prova, num prazo de 2 meses, da manutenção da atividade de exploração, mediante apresentação de declaração contributiva, sob pena de cancelamento do respetivo registo.

Controlo da atividade de alojamento local pela assembleia de condóminos

Sempre que o estabelecimento de alojamento local seja registado em fração autónoma de edifício em regime de propriedade horizontal que se destine, no título constitutivo, a habitação, passa a exigir-se que o registo seja precedido de decisão do condomínio a autorizar o exercício dessa atividade.

Por outro lado, no caso de a atividade de alojamento local ser exercida numa fração autónoma de edifício ou parte de prédio urbano suscetível de utilização independente, a assembleia de condóminos pode opor-se ao exercício dessa atividade mediante deliberação de pelo menos 2/3 da permilagem do edifício (até agora, exigia-se apenas que a decisão fosse tomada por mais de metade da permilagem do edifício). Deixa de exigir-se a necessidade de fundamentação da deliberação e retira-se a discricionariedade concedida às Câmaras Municipais no que respeita à decisão de cancelar ou não o registo. O cancelamento do registo provocará a cessação imediata do funcionamento da atividade de alojamento local, até deliberação em contrário da assembleia de condóminos.

Estas deliberações só não poderão ser tomadas em duas situações excecionais: (i) quando estiver previsto, expressamente, no título constitutivo da propriedade horizontal a utilização da fração em causa para fins de alojamento local ou (ii) quando tiver havido uma deliberação expressa da assembleia de condóminos a autorizar a utilização da fração em causa para alojamento local.

Contribuição extraordinária

Criação de uma contribuição extraordinária sobre os estabelecimentos de alojamento local instalados em "apartamentos" e "estabelecimentos de hospedagem" integrados numa fração autónoma de edifício, cuja base tributável será determinada por 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. Serão sujeitos passivos da contribuição, à taxa de 15% as entidades que sejam titulares da exploração dos estabelecimentos de alojamento local, sendo que a liquidação da contribuição deverá ter lugar até 20 de junho do ano seguinte ao facto tributário, através da apresentação de declaração cujo modelo ainda será aprovado.

Isenção de IRS/IRC aplicável a rendimentos prediais associados à transferência de imóveis do alojamento local para arrendamento

Isenção em sede de IRS e IRC aplicável aos rendimentos prediais obtidos até 31 de dezembro de 2029 decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente, desde que verificadas, cumulativamente, as seguintes condições:

a) Os rendimentos resultem da transferência para arrendamento, para habitação permanente, de imóveis anteriormente afetos ao alojamento local;

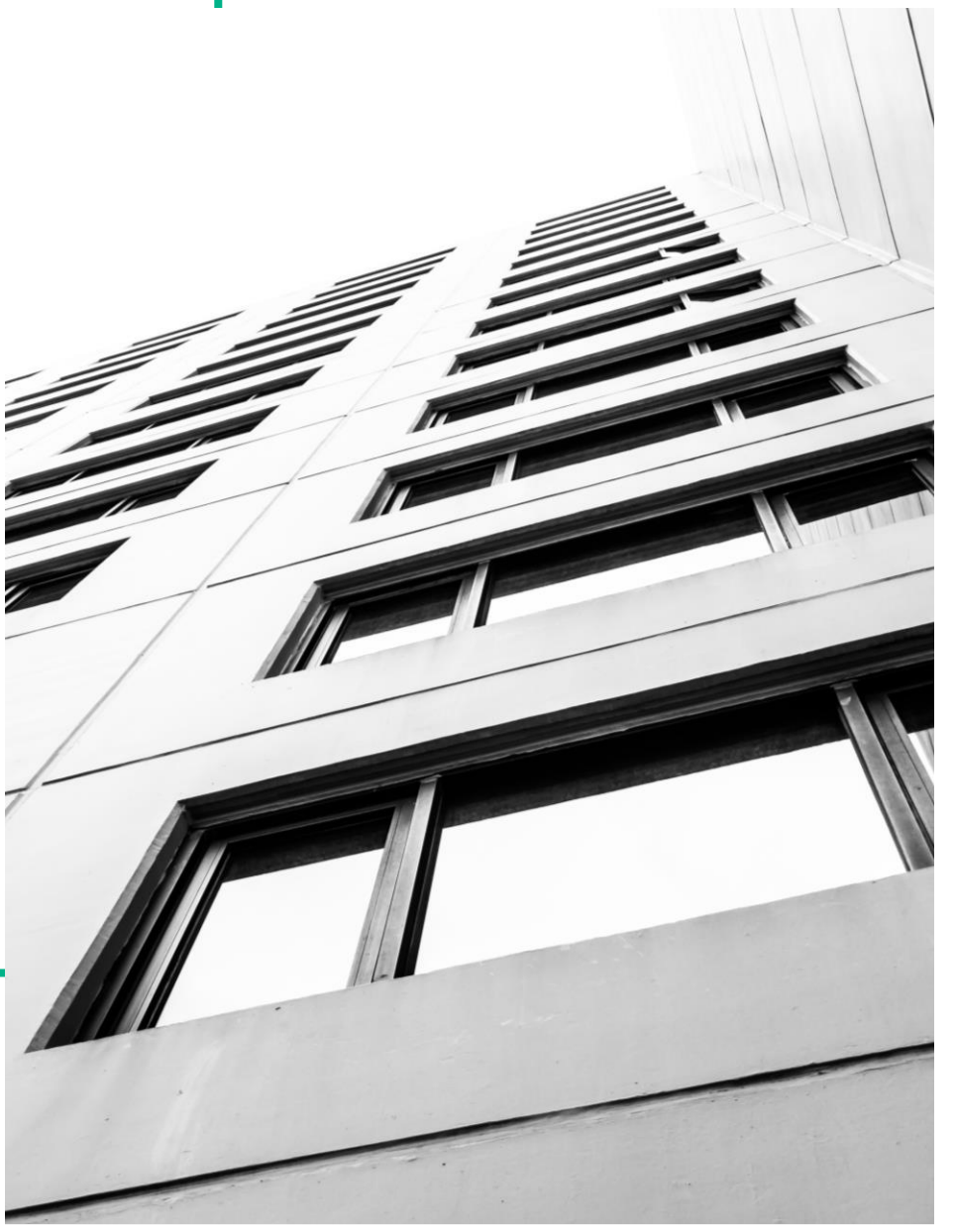
b) O registo do estabelecimento de alojamento local tenha ocorrido até 31 de dezembro de 2022;

c) A celebração do contrato de arrendamento e respetiva inscrição no Portal das Finanças ocorra até 31 de dezembro de 2024.

Agravamento da taxa de IMI

O coeficiente de vetustez – variável que concorre para a determinação do valor tributável para efeitos de IMI – dos prédios que constituam total ou parcialmente estabelecimentos de alojamento local passará a ser sempre 1 (independentemente do número de anos decorrido desde a data de emissão da licença de utilização, quando exista, ou da data da conclusão das obras de edificação). Atualmente, o coeficiente de vetustez poderá ser reduzido até 0,40, dependendo da idade do imóvel.

AUTORIZAÇÃO DE RESIDÊNCIA PARA INVESTIMENTO – GOLDEN VISA



AUTORIZAÇÃO DE RESIDÊNCIA PARA INVESTIMENTO – GOLDEN VISA

É revogado o regime da autorização de residência para atividade de investimento, nas seguintes modalidades:

- Transferência de capitais no montante igual ou superior a 1.500.000,00€;
- Aquisição de bens imóveis de valor igual ou superior a 500.000,00€; e
- Aquisição de bens imóveis, cuja construção tenha sido concluída há, pelo menos, 30 anos ou localizados em área de reabilitação urbana e realização de obras de reabilitação dos bens imóveis adquiridos, no montante global igual ou superior a 350.000,00€.

Não são admitidos novos pedidos de obtenção de autorização de residência para investimento, ressalvando-se, no entanto, as seguintes situações:

a) Pedidos de renovação das autorizações de residência para atividade de investimento quando essas autorizações tenham sido concedidas ao abrigo da Lei n.º 23/2007 – que aprova o regime jurídico de entrada, permanência, saída e afastamento de estrangeiros do território nacional;

b) Pedidos de concessão ou renovação de autorizações de residência para reagrupamento familiar, quando essas autorizações tenham sido concedidas ao abrigo da Lei n.º 23/2007;

c) Pedidos de concessão de uma autorização de residência para atividade de investimento permanente a cidadãos titulares de autorização de residência para atividade de investimento e seus familiares, mediante o cumprimento de determinados requisitos;

d) Pedidos de concessão de autorização de residência relativos a investimentos ou apoios à produção artística, recuperação ou manutenção do património cultural nacional sobre os quais tenha sido emitida, previamente à entrada em vigor da lei, declaração emitida pelo Gabinete de Estratégia, Planeamento e Avaliação Culturais, ouvido o serviço da área da cultura com atribuições no setor, atestando a natureza de investimento ou apoio à produção artística, recuperação ou manutenção do património cultural nacional.

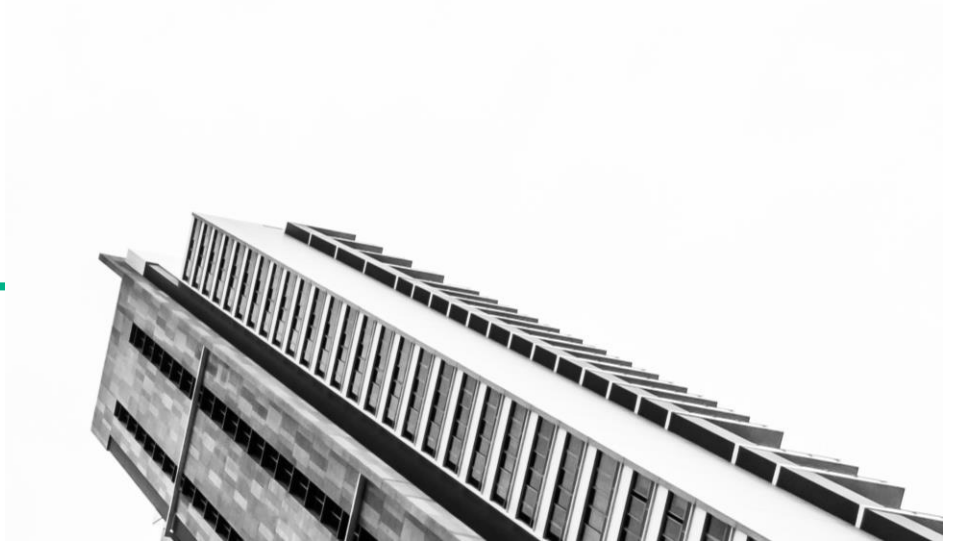
Mantém-se válidos os pedidos de concessão e de renovação de autorização de residência para atividade de investimento solicitados que (i) se encontrem a aguardar decisão junto das entidades competentes; ou (ii) pendentes de procedimentos de controlo prévio nas Câmaras Municipais.

Em todos estes casos, a renovação da autorização de residência converter-se-á numa autorização de residência para imigrantes empreendedores, devendo os seus titulares cumprir o prazo mínimo de permanência de sete dias, seguidos ou interpolados, no 1.º ano e de catorze dias, seguidos ou interpolados, nos subsequentes períodos de dois anos.

Deste modo, mantém-se admissíveis as seguintes modalidades de investimento:

- Criação de, pelo menos, 10 postos de trabalho;
- Transferência de capitais no montante igual ou superior a (euro) 500.000,00€, que seja aplicado em atividades de investigação desenvolvidas por instituições públicas ou privadas de investigação científica, integradas no sistema científico e tecnológico nacional;
- Transferência de capitais no montante igual ou superior a (euro) 250.000,00 euros, que seja aplicado em investimento ou apoio à produção artística, recuperação ou manutenção do património cultural nacional;
- Transferência de capitais no montante igual ou superior a 500.000,00€, destinados à aquisição de partes de organismos de investimento coletivo não imobiliários, que sejam constituídos ao abrigo da legislação portuguesa, cuja maturidade, no momento do investimento, seja de, pelo menos, cinco anos e, pelo menos, 60% do valor dos investimentos seja concretizado em sociedades comerciais sediadas em território nacional;
- Transferência de capitais no montante igual ou superior a 500.000,00€, destinados à constituição de uma sociedade comercial com sede em território nacional, conjugada com a criação de cinco postos de trabalho permanentes, ou para reforço de capital social de uma sociedade comercial com sede em território nacional, já constituída, com a criação de, pelo menos, cinco postos de trabalho permanentes ou manutenção de, pelo menos, dez postos de trabalho, com um mínimo de cinco permanentes, e por um período mínimo de três anos.

OUTRAS MEDIDAS FISCAIS



IRS

Tributação de mais-valias associadas à alienação de imóveis destinados a habitação própria e permanente

Atualmente, o Código do IRS prevê uma isenção de IRS aplicável aos ganhos provenientes da transmissão onerosa de imóveis destinados à habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar. Ao elenco das condições já previstas para a aplicação desta isenção, são adicionadas as seguintes:

a) O imóvel transmitido ter sido destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar (comprovado através do seu respetivo domicílio fiscal), nos 24 meses anteriores à data da transmissão;

b) Os sujeitos passivos não terem beneficiado no ano da obtenção dos rendimentos, nem nos 3 anos anteriores, do regime de exclusão (sem prejuízo da possibilidade de comprovação de que a não verificação desta condição se deveu a circunstâncias excecionais).

Não haverá lugar à aplicação da isenção caso o domicílio fiscal do sujeito passivo ou do seu agregado familiar não tiver sido fixado no referido imóvel.

Isenção de IRS aplicável a mais-valias associadas à alienação de imóveis destinados a habitação secundária e alocadas à amortização de empréstimos

Isenção de IRS aplicável à transmissão onerosa de terrenos para construção ou de imóveis habitacionais realizadas entre 1 de janeiro de 2022 e 31 de dezembro de 2024, desde que:

a) O imóvel não seja destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar;

b) O valor de realização, deduzido da amortização do eventual empréstimo contraído para aquisição do imóvel, seja aplicado na amortização de capital em dívida em crédito à habitação destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou dos seus descendentes, a concretizar num prazo de 3 meses contados da data da realização (ou no prazo de 3 meses após entrada em vigor deste regime).

Isenção de IRS e IRC aplicável à alienação de imóveis ao Estado ou às autarquias locais

Isenção de tributação em IRS e IRC dos ganhos decorrentes da venda de imóveis para habitação ao Estado, às Regiões Autónomas, às entidades públicas empresariais ou às autarquias locais. Encontram-se excluídos os ganhos auferidos por residentes com domicílio fiscal em país, território ou região sujeito a um regime fiscal mais favorável e os ganhos decorrentes de alienações onerosas através do exercício do direito de preferência.

Revogação da taxa reduzida de IRS

Eliminação da taxa reduzida de 5% de IRS aplicável:

- às mais-valias auferidas por sujeitos passivos residentes em território português decorrentes da primeira alienação subsequente à intervenção em imóvel localizado em área de reabilitação urbana;

- aos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos residentes em território português quando decorrentes de arrendamento de (i) imóveis situados em "área de reabilitação urbana", recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; e (ii) imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação.

IMT

Redução de 3 anos para 1 ano do período em que os imóveis adquiridos para revenda têm de ser revendidos, para manutenção do benefício da isenção de IMT ou, quando haja sido pago IMT no momento da aquisição, para anulação deste.

Caso a isenção de IMT na aquisição de prédios para revenda deixe de ser aplicável, o imposto deve ser considerado como devido desde o momento da aquisição, acrescendo juros moratórios.

IMI

Revogação de regras de suspensão de IMI

Revogação das seguintes regras:

- suspensão de tributação de 3 anos aplicável a imóveis adquiridos para revenda que figurem nos inventários das empresas;
- suspensão de tributação de 4 anos aplicável a terrenos para construção que tenham passado a figurar no inventário de uma empresa que tenha por objeto a construção de edifícios para venda.

Isenção de IMI aplicável a terrenos para construção com afetação habitacional

Ficam isentos de IMI os terrenos para construção:

- com afetação habitacional cujo procedimento de controlo prévio para obras de construção tenha sido iniciado junto da entidade competente, e para os quais ainda não tenha havido decisão final, expressa ou tácita, do procedimento;
- para construção para utilização habitacional cujo procedimento de 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.

Caso seja dada utilização diversa de fins habitacionais ao prédio, a isenção não será aplicável e o IMI será liquidado por todo o período decorrido desde a sua aquisição.

Não beneficiarão de isenção os sujeitos passivos que (i) tenham adquirido o prédio a uma entidade que já tenha beneficiado da isenção e que (ii) tenham domicílio fiscal em país, território ou região sujeito a um regime fiscal mais favorável.

IVA

Aplicação da taxa reduzida de IVA – 6% – às empreitadas de reabilitação de edifícios localizados em áreas de reabilitação urbana ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional. As empreitadas de construção nova em áreas de reabilitação urbana ficam, definitivamente, excluídas da taxa reduzida de IVA.

Contactos

PEDRO FERREIRINHA
PF@VDA.PT

FRANCISCO CABRAL MATOS
FCM@VDA.PT

LISA VENTURA LOPES
LVL@VDA.PT

MIGUEL FERNANDES TAVARES
MFT@VDA.PT