

Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro

# Programa MAIS HABITAÇÃO





## Índice

<b>A. Norma transitória em matéria fiscal</b>	3
<b>B. Incentivos ao Arrendamento Habitacional</b>	5
<b>B1. Aquisição e utilização de imóveis</b>	5
<b>B.2. Benefícios Fiscais</b>	6
<b>B.2.1. IVA</b>	6
<b>B.2.2. IRS - Reinvestimento do valor de realização de habitação própria e permanente</b>	8
<b>B.2.3. Taxas de IRS dos rendimentos prediais</b>	8
<b>B.2.4. IMI de prédios urbanos destinados a habitação</b>	10
<b>B.2.5. Incentivos à reabilitação urbana</b>	11
<b>B.2.6. Novos incentivos fiscais ao arrendamento, arrendamento habitacional a custos acessíveis e transferência de imóveis de alojamento local para arrendamento</b>	12
<b>B.2.7. Alterações ao Código do IMI</b>	14
<b>C. Contribuição extraordinária sobre os apartamentos e estabelecimentos de hospedagem integrados numa fração autónoma de edifício em alojamento local (CEAL). cfr. Anexo a que se refere o artigo 22.º da Lei n.º 56/2023</b>	16

**Nota importante:** O documento preparado pela OCC contém apenas o resumo das medidas legais com implicações fiscais e não contempla a análise de outras medidas legais, designadamente, no âmbito do arrendamento, cooperativismo, alojamento local, autorizações de residência (vistos gold) e simplex urbanístico.



## A. Norma transitória em matéria fiscal

ASSUNTO	ALTERAÇÃO	ENTRADA EM VIGOR
Suspensão do prazo de reinvestimento do valor de realização de habitação própria e permanente (n.º 5 artigo 10.º do Código do IRS)	<p>Fica suspensa a contagem do prazo para o reinvestimento previsto na alínea b) do n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, durante um período de dois anos, com efeitos a 1 de janeiro de 2020.</p> <p>Tal significa que quem não cumpriu os prazos de reinvestimento iniciados ou em curso a 1 de janeiro de 2020, pode substituir a Modelo 3 de IRS desses anos ou apresentar reclamação graciosa caso tenha cumprido o reinvestimento em período subsequente.</p> <p>Nota importante: o anexo G da Modelo 3 de IRS não está preparado para a validação desta suspensão do prazo, pelo que a efetivação do mesmo, quando o prazo de 36 meses já tenha terminado, pode obrigar à apresentação de reclamação graciosa (n.º 2 artigo 140.º Código do IRS).</p> <p>Note-se que podem estar em causa prazos de reinvestimento relativos a transmissões de imóveis ocorridas em 2017.</p> <p>Aguardam-se instruções da Autoridade Tributária sobre os procedimentos de declaração de substituição e/ou reclamação graciosa.</p>	No dia seguinte ao da publicação da Lei, 7 de outubro de 2023
<p>Exemplos:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Sujeito passivo alienou a sua habitação própria e permanente em 02.01.2017 e podia concretizar o reinvestimento até 02.01.2020. Com a suspensão do prazo, poderia concretizar o reinvestimento até 02.01.2022.</li><li>2. Sujeito passivo alienou a sua habitação própria e permanente em 31.10.2018 e podia concretizar o reinvestimento até 31.10.2021. Com a suspensão do prazo, pode concretizar o reinvestimento até 31.10.2023.</li><li>3. Sujeito passivo alienou a sua habitação própria e permanente em 31.12.2019 e podia concretizar o reinvestimento até 31.12.2022. Com a suspensão do prazo, pode concretizar o reinvestimento até 31.12.2024.</li><li>4. Sujeito passivo alienou a sua habitação própria e permanente em 01.07.2020 e podia concretizar o reinvestimento até 01.07.2023. Com a suspensão do prazo, pode concretizar o reinvestimento até 31.12.2024.</li><li>5. Sujeito passivo alienou a sua habitação própria e permanente em 01.02.2021 e podia concretizar o reinvestimento até 01.02.2024. Com a suspensão do prazo, pode concretizar o reinvestimento até 31.12.2024.</li></ol>		



ASSUNTO	ALTERAÇÃO	ENTRADA EM VIGOR
<p>Exclusão de tributação em IRS dos ganhos provenientes da transmissão onerosa de terrenos para construção ou de imóveis habitacionais que não sejam destinados a habitação própria e permanente (HPP) mediante reinvestimento na amortização de capital em dívida em crédito destinado a HPP</p> <p>(artigo 50.º Lei 56/2023)</p>	<p>A transmissão onerosa de:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>· terrenos para construção ou de</li><li>· imóveis habitacionais que não sejam destinados a HPP do sujeito passivo ou do seu agregado familiar</li></ul> <p>pode beneficiar de exclusão de tributação em IRS desde que verificadas, cumulativamente, as seguintes condições:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>· O valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para aquisição do imóvel não destinado a HPP, seja aplicado na amortização de capital em dívida em crédito à habitação destinado a HPP do sujeito passivo ou dos seus descendentes (filhos, enteados, netos, bisnetos);</li><li>· A amortização referida no ponto anterior seja concretizada num prazo de três meses contados da data de realização.</li></ul> <p>Nota importante: o anexo G da Modelo 3 de IRS não está preparado para a validação desta exclusão de tributação, pelo que a efetivação da mesma, quando o reinvestimento já tenha ocorrido, pode obrigar à apresentação de reclamação graciosa (n.º 2 artigo 140.º Código do IRS).</p> <p>Sempre que o valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para aquisição do imóvel transmitido, for superior ao capital em dívida no crédito à habitação contraído para a aquisição do imóvel destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, o valor remanescente é sujeito a tributação de acordo com as disposições gerais do Código do IRS.</p> <p>A Autoridade Tributária pode exigir que os sujeitos passivos apresentem documentos comprovativos, após a entrega da declaração Modelo 3 de IRS de 2023 e 2024, da amortização de capital em dívida em crédito à habitação destinado à HPP.</p> <p>Aguardam-se instruções da Autoridade Tributária sobre os procedimentos de declaração de substituição e/ou reclamação graciosa.</p>	<p>No dia seguinte ao da publicação da Lei, 7 de outubro de 2023.</p> <p>Aplica-se às transmissões realizadas entre 1 de janeiro de 2022 e 31 de dezembro de 2024.</p> <p>Nas transmissões efetuadas até à entrada em vigor da Lei, a amortização do capital em dívida tem de ser concretizada até três meses após a entrada em vigor da presente lei.</p>



## B. Incentivos ao Arrendamento Habitacional

### B1. Aquisição e utilização de imóveis

ASSUNTO	ALTERAÇÃO	ENTRADA EM VIGOR
<b>IMT</b> – Isenção pela aquisição de prédios para revenda (artigo 7.º n.º 4 do Código do IMT)	Os imóveis adquiridos para revenda e que beneficiam de isenção de IMT terão de ser novamente alienados no prazo de 1 ano (3 anos, até à data de entrada em vigor da Lei), sob pena de o proprietário perder o direito à isenção desse imposto, a que acrescem juros compensatórios	No dia seguinte ao da publicação da Lei, 7 de outubro de 2023  (não se aplicam disposições transitórias)
<b>IMT</b> – caducidade da isenção por destino diferente (artigo 11.º n.º 5 e 10 do Código do IMT)	Até à entrada em vigor da Lei, era entendimento da jurisprudência e da doutrina que as obras de mera reparação, conservação ou manutenção, de melhoria, de beneficiação e de acabamento que não alterem a natureza/estrutura do bem, bem como a ultimateção da construção de um prédio já construído em tosco de um imóvel adquirido para revenda não faziam caducar a isenção de IMT dos prédios adquiridos para revenda, por não serem considerados como alteração do destino do imóvel.  Com a nova redação, introduz-se um critério mais objetivo na definição do que se considera "destino diferente", o qual passa a incluir: <ul style="list-style-type: none"><li>· a conclusão de obras, de edificação ou de melhoramento, ou</li><li>· outras alterações,</li></ul> em qualquer caso, que possam determinar variação do valor patrimonial tributário do imóvel adquirido para revenda.  Assim, quando for entregue Modelo 1 na sequência da aquisição de um imóvel para revenda, a isenção de IMT pode caducar.	No dia seguinte ao da publicação da Lei, 7 de outubro de 2023  (não se aplicam disposições transitórias)
Conceito de prédio devoluto (artigos 3.º, d) do Decreto -Lei n.º 159/2006)	Não se considera devoluto o prédio urbano que beneficie de isenção de IMT para revenda e durante o período de um ano a contar da data da aquisição (3 anos, até à data de entrada em vigor da Lei).  Este conceito tem relevância para efeitos de IMI e finalidades previstas por lei, relacionadas com políticas de habitação, urbanismo e reabilitação urbana.	No dia seguinte ao da publicação da Lei, 7 de outubro de 2023  (não se aplicam disposições transitórias)



ASSUNTO	ALTERAÇÃO	ENTRADA EM VIGOR
Benefícios fiscais em área de reabilitação urbana (ARU) sem aprovação de operação de reabilitação urbana (ORU) no prazo de 3 anos  (artigo 15.º Decreto-Lei 307/2009)	No caso de a aprovação da delimitação de uma ARU não ter lugar em simultâneo com a aprovação da operação de reabilitação urbana (ORU) a desenvolver nessa área, aquela delimitação caduca se, no prazo de três anos, não for aprovada a correspondente ORU, mas a caducidade não produz efeitos relativamente a proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações, aos quais tenham sido concedidos benefícios fiscais de IMI e IMT ou outros incentivos fiscais à reabilitação urbana.  Trata-se de uma importante salvaguarda da manutenção de benefícios fiscais dos proprietários de prédios em ARU sem ORU aprovada no prazo legal.	No dia seguinte ao da publicação da Lei, 7 de outubro de 2023  (não se aplicam disposições transitórias)

## B.2. Benefícios Fiscais

### B.2.1. IVA

ASSUNTO	ALTERAÇÃO	ENTRADA EM VIGOR
<b>IVA</b> - Taxa reduzida de IVA nas empreitadas de construção de imóveis de habitações económicas ou de habitações de custos controlados  (verba 2.18 da Lista I anexa ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado)	A verba é reformulada para passar a incluir no âmbito da taxa reduzida não só a construção de imóveis de habitações económicas ou de habitações de custos controlados, mas também a reabilitação de imóveis de habitações económicas ou habitações para arrendamento acessível.  Assim, passam a estar abrangidas por esta verba as empreitadas de construção ou reabilitação de imóveis: <ul style="list-style-type: none"><li>· de habitações económicas</li><li>· habitações de custos controlados</li><li>· habitações para arrendamento acessível</li></ul> desde que pelo menos 700/1000 (70%) dos prédios em propriedade horizontal ou a totalidade dos prédios em propriedade total ou frações autónomas sejam afetos a um dos referidos fins e certificadas pelo IHRU (nas Regiões Autónomas, IHM e Direção Regional da Habitação dos Açores)	No dia seguinte ao da publicação da Lei, 7 de outubro de 2023  (não se aplicam disposições transitórias)



ASSUNTO	ALTERAÇÃO	ENTRADA EM VIGOR
<p><b>IVA</b> - Taxa reduzida de IVA nas empreitadas de reabilitação</p> <p>(verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado)</p>	<p>A verba é reformulada para passar a abranger as empreitadas de:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>· reabilitação de edifícios e</li><li>· construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública. O conceito de equipamentos de utilização coletiva corresponde ao conceito de equipamentos coletivos a que se refere o artigo 17.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial e ao conceito de equipamentos a que se refere o artigo 43.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (exemplos: escolas, hospitais, tribunais).</li></ul> <p>Em ambos os casos, localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou realizadas no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.</p> <p>Desaparece da verba o conceito de "reabilitação urbana", o qual é substituído pelo de "reabilitação de edifícios ou equipamentos".</p> <p>Nos termos do Decreto-Lei n.º 307/2009, "Reabilitação de edifícios" é a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas.</p> <p>A reabilitação urbana, enquanto conceito amplo, implica a intervenção coordenada sobre o conjunto dos elementos que constituem o tecido urbano, sendo que a reabilitação do edificado é uma das componentes da reabilitação urbana.</p> <p>O conceito de "reabilitação urbana" é, portanto, mais abrangente do que o de "reabilitação de edifícios".</p>	<p><b>Norma transitória</b></p> <p>A verba, na redação introduzida pela presente lei, não é aplicável aos seguintes casos:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) Pedidos de licenciamento, de comunicação prévia ou pedido de informação prévia respeitantes a operações urbanísticas submetidos junto da câmara municipal territorialmente competente antes da data da entrada em vigor da presente lei;</li><li>b) Pedidos de licenciamento ou de comunicação prévia submetidas junto da câmara municipal territorialmente competente após a entrada em vigor da presente lei, desde que submetidas ao abrigo de uma informação prévia favorável em vigor.</li></ul> <p><b>Norma geral</b></p> <p>Nos casos não sujeitos a pedidos de licenciamento, de comunicação prévia ou pedido de informação prévia, nas condições descritas nas normas transitórias, a Lei entra em vigor No dia seguinte ao da publicação da Lei, 7 de outubro de 2023</p> <p>(não se aplicam disposições transitórias)</p>



### B.2.2. IRS - Reinvestimento do valor de realização de habitação própria e permanente

ASSUNTO	ALTERAÇÃO	ENTRADA EM VIGOR
Condições para exclusão de tributação da mais-valia em caso de reinvestimento (artigo 10.º, n.º 5 do Código do IRS)	Mantém-se todas as condições previstas no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS e adicionam-se as seguintes: <ul style="list-style-type: none"> <li>· O imóvel transmitido tenha sido destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, comprovada através do respetivo domicílio fiscal, <b>nos 24 meses anteriores à data da transmissão</b>;</li> <li>· Os sujeitos passivos não tenham beneficiado, no ano da obtenção dos ganhos e nos três anos anteriores, do presente regime de exclusão, sem prejuízo da comprovação pelo sujeito passivo, efetuada em procedimento de liquidação, de que a não observância da presente condição se deveu a circunstâncias excecionais.</li> </ul>	No dia seguinte ao da publicação da Lei, 7 de outubro de 2023  (não se aplicam disposições transitórias)
Condições para não aplicação do benefício do reinvestimento (artigo 10.º, n.º 6 do Código do IRS)	Mantém-se todas as condições previstas no n.º 6 do artigo 10.º do Código do IRS e adiciona-se a seguinte: o sujeito passivo ou o seu agregado familiar não tenham fixado no imóvel o seu domicílio fiscal.  O conceito de domicílio fiscal é o que consta do artigo 19.º da LGT e corresponde, para as pessoas singulares, ao local da residência habitual. Note-se que o conceito de domicílio fiscal não é, necessariamente, equivalente ao de residência fiscal.	No dia seguinte ao da publicação da Lei, 7 de outubro de 2023  (não se aplicam disposições transitórias)

### B.2.3. Taxas de IRS dos rendimentos prediais

ASSUNTO	ALTERAÇÃO	ENTRADA EM VIGOR
Arrendamento não habitacional (n.º 1, e) artigo 72.º do Código do IRS)	A taxa autónoma de 28% passa a abranger apenas o arrendamento não habitacional	No dia seguinte ao da publicação da Lei, 7 de outubro de 2023  (não se aplicam disposições transitórias)



ASSUNTO	ALTERAÇÃO	ENTRADA EM VIGOR
Arrendamento habitacional, para habitação permanente (n.º 2 a 5 artigo 72.º do Código do IRS)	<p>A taxa autónoma de IRS passa a ser de 25 pontos percentuais (anteriormente, 28 pontos percentuais).</p> <p>A taxa autónoma pode ser objeto das seguintes reduções em função da duração do contrato de arrendamento:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>· Igual ou superior a cinco anos e inferior a 10 anos é aplicada uma redução de 10 pontos percentuais, sendo, por cada renovação com igual duração, aplicada uma redução de 2 pontos percentuais, estando as reduções relativas à renovação do contrato sujeitas ao limite de 10 pontos percentuais;</li><li>· Igual ou superior a 10 anos e inferior a 20 anos é aplicada uma redução de 15 pontos percentuais;</li><li>· Igual ou superior a 20 anos e aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de direito real de habitação duradoura, na parte respeitante ao pagamento da prestação pecuniária mensal, é aplicada uma redução de 20 pontos percentuais.</li></ul> <p>As reduções na taxa autónoma não se aplicam a rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento habitacional celebrados a partir de 1 de janeiro de 2024, cuja renda mensal exceda em 50% os limites gerais de preço de renda por tipologia em função do concelho onde se localiza o imóvel, previstos nas tabelas 1 e 2 do Anexo I à Portaria n.º 176/2019, de 6 de junho.</p> <p>Aos novos contratos de arrendamento que beneficiem do disposto nos n.os 3 a 5, é aplicada uma redução adicional de 5% na respetiva taxa autónoma sempre que a renda seja inferior, em pelo menos 5%, à renda do contrato de arrendamento anterior sobre o mesmo imóvel.</p>	<p>O disposto nos n.os 2 a 5 do artigo 72.º do Código do IRS, na redação introduzida pela presente lei, aplica-se a novos contratos de arrendamento e respetivas renovações contratuais, bem como às renovações dos contratos de arrendamento em vigor verificadas a partir da data de entrada em vigor da presente Lei.</p> <p>O disposto no n.º 2 do artigo 72.º do Código do IRS, na redação introduzida pela presente lei, não é aplicável aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente com duração inferior a cinco anos que beneficiem de uma taxa de IRS inferior à nele prevista.</p>
Penalização fiscal por cessação do contrato antes do termo ou das renovações (n.º 20 artigo 72.º do Código do IRS)	<p>A penalização relativa à aplicação da taxa reduzida acrescida de juros compensatórios não é aplicável aos contratos de arrendamento habitacional tributados a 25%</p>	<p>No dia seguinte ao da publicação da Lei, 7 de outubro de 2023</p> <p>(não se aplicam disposições transitórias)</p>



ASSUNTO	ALTERAÇÃO	ENTRADA EM VIGOR																												
Apoio extraordinário ao arrendamento (artigo 3.º Lei n.º 19/2022)	<p>Coeficiente aplicável às taxas gerais e autónoma sobre rendimentos prediais: 0,90</p> <p>Coeficiente aplicável às taxas autónomas reduzidas sobre rendimentos prediais previstas nos n.º 3 a 5 do artigo 72.º do Código do IRS:</p> <table border="1"><thead><tr><th>Taxa aplicável</th><th>Coeficiente de apoio</th></tr></thead><tbody><tr><td>26 %</td><td>0,90</td></tr><tr><td>24 %</td><td>0,89</td></tr><tr><td>23 %</td><td>0,89</td></tr><tr><td>22 %</td><td>0,88</td></tr><tr><td>21 %</td><td>0,87</td></tr><tr><td>20 %</td><td>0,87</td></tr><tr><td>19 %</td><td>0,86</td></tr><tr><td>18 %</td><td>0,85</td></tr><tr><td>16 %</td><td>0,82</td></tr><tr><td>15 %</td><td>0,81</td></tr><tr><td>14 %</td><td>0,79</td></tr><tr><td>10 %</td><td>0,70</td></tr><tr><td>5 %</td><td>0,45</td></tr></tbody></table>	Taxa aplicável	Coeficiente de apoio	26 %	0,90	24 %	0,89	23 %	0,89	22 %	0,88	21 %	0,87	20 %	0,87	19 %	0,86	18 %	0,85	16 %	0,82	15 %	0,81	14 %	0,79	10 %	0,70	5 %	0,45	Apoio aplicável entre 1 de janeiro e 31 de dezembro de 2023
Taxa aplicável	Coeficiente de apoio																													
26 %	0,90																													
24 %	0,89																													
23 %	0,89																													
22 %	0,88																													
21 %	0,87																													
20 %	0,87																													
19 %	0,86																													
18 %	0,85																													
16 %	0,82																													
15 %	0,81																													
14 %	0,79																													
10 %	0,70																													
5 %	0,45																													

#### B.2.4. IMI de prédios urbanos destinados a habitação

ASSUNTO	ALTERAÇÃO	ENTRADA EM VIGOR
Isenção de IMI de prédios urbanos habitacionais destinados à habitação própria e permanente ou a arrendamento para habitação (n.º 5 artigo 46.º EBF)	A isenção continua a ser atribuída por 3 anos e aos imóveis cujo VPT não exceda 125.000€, mas passa a ser prorrogável por mais 2 anos, mediante deliberação da assembleia municipal, que deve ser comunicada à Autoridade Tributária e Aduaneira, por transmissão eletrónica de dados, até 31 de dezembro, para vigorar no ano seguinte.	Aplica-se aos prédios ou parte de prédios urbanos habitacionais cuja construção, ampliação, melhoramento ou aquisição a título oneroso tenha ocorrido no ano de 2022 ou que, tendo ocorrido em momento anterior, tenham beneficiado da isenção prevista no n.º 1 do artigo 46.º do EBF em 2022, sendo nesses casos deduzido ao período de duração da isenção os anos já transcorridos.



### B.2.5. Incentivos à reabilitação urbana

ASSUNTO	ALTERAÇÃO	ENTRADA EM VIGOR	
Incentivos fiscais à reabilitação urbana (artigo 71.º EBF)	<b>Incentivos mantidos</b>	No dia seguinte ao da publicação da Lei, 7 de outubro de 2023  (não se aplicam disposições transitórias)	
	Dedução à coleta de IRS de 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis, localizados em 'áreas de reabilitação urbana' e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas, que sejam objeto de ações de reabilitação.		<b>Incentivos revogados</b>
	Manutenção do regime tributário do Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado		Isenção de IRC dos rendimentos obtidos por fundos de investimento imobiliário constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75 % dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana
			Tributação por retenção na fonte à taxa de 10% dos rendimentos derivados de distribuição e resgate de unidades de participação nos fundos de investimento acima referidos
			Tributação à taxa de 10% de mais-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento acima referidos
			Tributação à taxa de 5% de mais-valias resultantes da alienação de imóvel localizado em ARU
			Tributação à taxa de 5% de rendimentos prediais decorrentes do arrendamento de imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação e de imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas, que sejam objeto de ações de reabilitação.
	Isenção de IRS e IRC de rendimentos prediais obtidos no âmbito dos programas municipais de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis e para alojamento estudantil		



### B.2.6. Novos incentivos fiscais ao arrendamento, arrendamento habitacional a custos acessíveis e transferência de imóveis de alojamento local para arrendamento

ASSUNTO	ALTERAÇÃO	ENTRADA EM VIGOR
Isenção de imposto do selo (alínea y), n.º 1 art 7.º, Código do Imposto do Selo)	Passam a beneficiar de isenção do selo da verba 2 TGIS os contratos de arrendamento habitacional enquadrados no Programa de Apoio ao Arrendamento, nos termos do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, e os contratos celebrados no âmbito de programas públicos de habitação promovidos pelas entidades competentes na área da habitação nas regiões autónomas	No dia seguinte ao da publicação da Lei, 7 de outubro de 2023  (não se aplicam disposições transitórias)
Prédios urbanos destinados ao Programa de Apoio ao Arrendamento (artigo 45.º-A EBF)	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Isenção de IMT nas aquisições de terrenos para construção destinados à construção de imóveis habitacionais em que:<ul style="list-style-type: none"><li>· pelo menos, 700/1000 (70%) dos prédios em propriedade horizontal, ou a totalidade dos prédios em propriedade total ou frações autónomas, sejam afetos ao Programa de Apoio ao Arrendamento desde que certificadas pelo IHRU (nas Regiões Autónomas, IHM e Direção Regional da Habitação dos Açores)</li><li>· o procedimento de controlo prévio para obras de construção de imóveis com afetação habitacional seja iniciado junto da entidade competente no prazo de 2 anos após a aquisição</li></ul></li><li>2. Isenção de IMI por 3 anos (podendo ser renovado por mais 5 anos) e IMT em relação a prédios urbanos ou frações autónomas adquiridos, reabilitados ou construídos para afetação ao Programa de Apoio ao Arrendamento</li><li>3. Isenção de IMT e IMI em relação a imóveis adquiridos, reabilitados ou construídos, afetos ao arrendamento, no âmbito de programas habitacionais promovidos pelas entidades com competência na área da habitação nas regiões autónomas.</li></ol>	No dia seguinte ao da publicação da Lei, 7 de outubro de 2023  (não se aplicam disposições transitórias)



ASSUNTO	ALTERAÇÃO	ENTRADA EM VIGOR
Arrendamento habitacional a custos acessíveis e venda de imóveis ao Estado (artigo 71.º-A EBF)	Benefícios fiscais aplicáveis a fundos de investimento imobiliário e sociedades de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que pelo menos 75 % dos seus ativos sejam bens imóveis afetos a arrendamento habitacional a custos acessíveis: <ul style="list-style-type: none"><li>· Tributação das mais-valias resultantes da alienação de unidades de participação à taxa de 10%</li><li>· Isenção de IRS e IRC, dependente de reconhecimento pelo Ministro das Finanças, dos rendimentos prediais obtidos no âmbito dos programas municipais de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis e para alojamento estudantil</li><li>· Isenção de IRS e IRC dos ganhos provenientes da alienação onerosa, ao Estado, às regiões autónomas, às entidades públicas empresariais na área da habitação ou às autarquias locais, de imóveis para habitação</li></ul>	No dia seguinte ao da publicação da Lei, 7 de outubro de 2023  (não se aplicam disposições transitórias)
Transferência de imóveis de alojamento local para arrendamento (Artigo 74.º -A do Estatuto dos Benefícios Fiscais)	Isenção de IRS e IRC dos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente, resultantes da transferência para arrendamento, para habitação permanente, de imóveis afetos à exploração de estabelecimentos de alojamento local.  Apenas beneficiam da isenção os rendimentos do estabelecimento de alojamento local que tenha sido registado e estivesse afeto a esse fim até 31 de dezembro de 2022 e a celebração do contrato de arrendamento e respetiva inscrição no Portal das Finanças ocorra até 31 de dezembro de 2024.  Esta isenção é aplicável aos respetivos rendimentos auferidos até 31 de dezembro de 2029.	No dia seguinte ao da publicação da Lei, 7 de outubro de 2023  Não se aplicam disposições transitórias, mas deve ter-se em conta que apenas beneficiam da isenção os rendimentos do estabelecimento de alojamento local que tenha sido registado e estivesse afeto a esse fim até 31 de dezembro de 2022 e a celebração do contrato de arrendamento e respetiva inscrição no Portal das Finanças ocorra até 31 de dezembro de 2024.



### B.2.7. Alterações ao Código do IMI

ASSUNTO	ALTERAÇÃO	ENTRADA EM VIGOR
Definição de terreno para construção e outros (artigo 6.º do Código do IMI)	Passa a ter qualificação de terreno para construção o que tiver sido comunicado pelos municípios à Autoridade Tributária e Aduaneira como apto para construção nos termos dos instrumentos de gestão territorial aplicáveis.  Clarifica-se com a nova redação que os terrenos que não sejam de considerar como terrenos para construção se consideram na categoria outros.	No dia seguinte ao da publicação da Lei, 7 de outubro de 2023  (não se aplicam disposições transitórias)
Isenção aplicável a terrenos para construção de habitações e prédios destinados a uso habitacional (artigo 11.º-B do Código do IMI)	Isenção de IMI passa a ser aplicável a terrenos para construção de habitações e prédios destinados a uso habitacional nas seguintes condições:  · Terrenos para construção: o 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; · prédios destinados a uso habitacional: o 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:  Estas isenções têm por objetivo impedir que atrasos administrativos prejudiquem a atribuição de isenção de IMI aos proprietários	No dia seguinte ao da publicação da Lei, 7 de outubro de 2023  (não se aplicam disposições transitórias)
Suspensão temporária da tributação em IMI (alíneas d) e e) n.º 1 e n.º 2 a 7 artigo 9.º Código do IMI)	São revogadas as normas de suspensão temporária da tributação em IMI dos terrenos para construção e prédios que tenham passado a figurar no inventário de uma empresa que tenha por objeto a construção de edifícios para venda e a venda dos prédios	No dia seguinte ao da publicação da Lei, 7 de outubro de 2023  (não se aplicam disposições transitórias)
Coefficiente de vetustez dos prédios afetos a alojamento local (n.º 3 artigo 44.º Código do IMI)	O coeficiente de vetustez dos prédios que constituam, total ou parcialmente, estabelecimentos de alojamento local é sempre 1	No dia seguinte ao da publicação da Lei, 7 de outubro de 2023  (não se aplicam disposições transitórias)
Taxa de IMI dos prédios rústicos com áreas florestais que se encontrem em situação de abandono (n.º 9 artigo 112.º Código do IMI)	A taxa pode ser majorada até ao triplo (anteriormente, era até ao dobro)	No dia seguinte ao da publicação da Lei, 7 de outubro de 2023  (não se aplicam disposições transitórias)



ASSUNTO	ALTERAÇÃO	ENTRADA EM VIGOR
Prédios de sujeitos passivos com dependentes a cargo (n.º 1 artigo 112.º-A Código do IMI)	São incrementadas as deduções fixas em função do número de dependentes a cargo, tendo em vista a redução da taxa do IMI a aplicar ao prédio ou parte de prédio urbano destinado a habitação própria e permanente	No dia seguinte ao da publicação da Lei, 7 de outubro de 2023  (não se aplicam disposições transitórias)
Prédios devolutos localizados em zonas de pressão urbanística (n.º 1 e 3 artigo 112.º-B Código do IMI)	Agravamento das taxas de IMI para prédios devolutos localizados em zonas de pressão urbanística: a taxa dos prédios urbanos é elevada ao décuplo (anteriormente, sêxtuplo) e o agravamento tem como limite máximo 20 vezes essa taxa (anteriormente, 12 vezes), sendo que este agravamento pode ainda ser aumentado mediante deliberação da assembleia municipal (para o dobro das percentagens anteriormente previstas)	No dia seguinte ao da publicação da Lei, 7 de outubro de 2023  (não se aplicam disposições transitórias)
Exclusão de AIMI de prédios no âmbito do Programa de Apoio ao Arrendamento (artigo 135.º-B do Código do IMI)	Os prédios urbanos classificados como "habitacionais" enquadrados no Programa de Apoio ao Arrendamento são excluídos da incidência do AIMI	No dia seguinte ao da publicação da Lei, 7 de outubro de 2023  (não se aplicam disposições transitórias)
Determinação do valor tributável do AIMI em prédios devolutos (n.º 4 artigo 135.º-C do Código do IMI)	Deixa de ser aplicável a dedução de 600.000€ para sujeitos passivos singulares ou heranças indivisas à soma dos VPT de prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano, ou prédios em ruínas e de prédios urbanos parcialmente devolutos	No dia seguinte ao da publicação da Lei, 7 de outubro de 2023  (não se aplicam disposições transitórias)



## C. Contribuição extraordinária sobre os apartamentos e estabelecimentos de hospedagem integrados numa fração autónoma de edifício em alojamento local (CEAL). cfr. Anexo a que se refere o artigo 22.º da Lei n.º 56/2023

ASSUNTO	ALTERAÇÃO	ENTRADA EM VIGOR
Incidência subjetiva	Titulares da exploração dos estabelecimentos de alojamento local. Contudo, importa destacar que os proprietários de imóveis que não sejam titulares da exploração nos quais se desenvolva a exploração de alojamento local, nomeadamente porque cederam a exploração a terceiros, são subsidiariamente responsáveis pelo pagamento da CEAL relativamente aos respetivos imóveis.	Aplicável a partir do ano de 2023.  A CEAL de 2023 é liquidada em 2024, com base nos dados do INE referentes ao ano de 2019
Incidência objetiva	Afetação de imóveis habitacionais a alojamento local, a 31 de dezembro de cada ano civil, com exceções: <ul style="list-style-type: none"><li>· imóveis localizados nos territórios do interior</li><li>· imóveis localizados em freguesias que preencham, cumulativamente, os seguintes critérios:<ol style="list-style-type: none"><li>a) 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;</li><li>b) 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; e</li><li>c) 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.</li></ol></li></ul>	
Isenção	<ul style="list-style-type: none"><li>· Imóveis habitacionais que não constituam frações autónomas, nem partes ou divisões suscetíveis de utilização independente.</li><li>· Unidades de alojamento local em habitação própria e permanente, desde que a exploração não ultrapasse 120 dias por ano</li></ul>	
Base tributável e taxa	15% * [(coeficiente económico do alojamento local * área bruta privativa dos imóveis habitacionais) + (coeficiente de pressão urbanística * área bruta privativa dos imóveis habitacionais)] Os coeficientes são publicados anualmente por portaria do Ministro das Finanças	
Liquidação e pagamento	Liquidação com base em modelo oficial, a aprovar por portaria, até 20 de junho do ano seguinte Pagamento é feito até 25 de junho do ano seguinte	
Não dedutibilidade IRC	Não dedutibilidade para efeitos de IRC	