



Programa Mais Habitação

Sessão de esclarecimento



Lisboa, 17 de novembro 2023

Introdução

No âmbito do programa Mais Habitação, foi publicada no passado dia 6 de outubro, com entrada em vigor no dia seguinte, a Lei nº 56/2023, onde constam um conjunto de medidas com impacto, entre outras matérias, sobre os regimes vigentes relativamente a Alojamento Local e ao Arrendamento, tributação sobre o rendimento, Golden Visa e tributação do património e IVA.

I. Medidas relativas ao Alojamento Local e ao Arrendamento

Patrícia Largueiras

- II. Medidas relativas à tributação sobre o rendimento
- III. Medidas relativas ao Golden Visa
- IV. Medidas relativas à tributação do património e IVA

Alojamento Local

Consideram-se estabelecimentos de alojamento local aqueles que prestam serviços de alojamento temporário, nomeadamente a turistas, mediante remuneração.

Alojamento Local

Principais alterações

- Introdução de um incentivo fiscal aos proprietários que transfiram os seus imóveis do AL para o arrendamento habitacional
- Número de registo do estabelecimento de AL é pessoal e intransmissível
- Registo de estabelecimento de AL tem a duração de 5 anos, renovável por iguais períodos
- Primeira renovação é contada a partir da data de emissão do título de abertura ao público e carece de decisão expressa do presidente da câmara municipal territorialmente competente
- A suspensão de novos registos, nas modalidades de apartamentos e estabelecimentos de hospedagem integrados numa fração autónoma de edifício, em todo o território nacional continental, com exceção de alguns territórios do interior
- Suspensão da emissão de novas licenças manter-se-á na totalidade ou parte da área do município em que tenha sido declarada a situação de carência habitacional

Alojamento Local

Principais alterações

- Os **registos já emitidos** à data da entrada em vigor da lei serão apreciados durante o ano de 2030, sendo renováveis por 5 anos após a primeira reapreciação. Exceto os estabelecimentos que constituam garantia real de contratos de mútuo celebrados até 16 de fevereiro de 2023 e não tenham sido integralmente liquidados a 31 de dezembro de 2029
- Os titulares de registos AL serão obrigados a fazer **prova da manutenção** da atividade de exploração, no prazo de 2 meses a contar da entrada em vigor da lei, mediante apresentação de declaração contributiva, da manutenção da atividade de exploração, comunicando efetividade de exercício na plataforma RNAL – Registo Nacional de Alojamento Local
- **Atividade seja exercida numa fração autónoma** de edifício ou parte de prédio urbano suscetível de utilização independente, a assembleia de condóminos, por deliberação de pelo menos dois terços da pernilagem do edifício, pode, opor-se ao exercício da atividade de AL na referida fração, salvo quando o título constitutivo expressamente preveja a utilização da fração para fins de alojamento local ou tiver havido deliberação expressa da assembleia de condóminos a autorizar a utilização da fração para aquele fim
- As **competências de fiscalização** são atribuídas à ASAE, à câmara municipal e à junta de freguesia territorialmente competentes, competindo à ASAE e à câmara municipal instruir os respetivos processos e aplicar as respetivas coimas e sanções acessórias

Arrendamento

Relativamente ao regime do arrendamento urbano, as medidas que entram em vigor visam, no essencial, o controlo de rendas a preços acessíveis.

Arrendamento

Casos em que o contrato de arrendamento não transita para o NRAU

Se o arrendatário invocar e comprovar:

- que o rendimento anual bruto corrigido do seu agregado familiar é inferior a 5 RMNA, ou
- possuir idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60%, ou
- que reside há mais de 5 anos no locado, cônjuge, unido de facto ou parente do arrendatário no primeiro grau da linha reta, que se encontra numa das condições anteriormente previstas, sendo o RABC do agregado familiar inferior a 5 RMNA, o contrato de arrendamento não transita para o NRAU

Nestes casos, a renda é atualizada tendo por referência o coeficiente de atualização anual de renda.

Arrendamento

Oposição à renovação do contrato transitado para o NRAU

Transição do contrato para o NRAU sem que tenham sido invocados e comprovadas pelo arrendatário as seguintes condições:

- se o arrendatário residir há mais de 15 anos no locado, e
- o demonstrar mediante atestado emitido pela junta de freguesia da sua área de residência, e
- à data da transição do contrato, tiver idade igual ou superior a 65 anos de idade ou grau comprovado de deficiência igual ou superior a 60%

O senhorio pode opor-se à renovação do contrato:

- quando pretenda proceder à demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos que obriguem à desocupação do locado, desde que não resulte local com características equivalentes às do locado e onde seja possível a manutenção do arrendamento
- a oposição à renovação dependerá, ainda, do pagamento do montante equivalente a um ano de renda pelo senhorio proprietário, comproprietário ou usufrutuário do prédio há mais de dois anos ou, independentemente deste prazo, se o tiver adquirido por sucessão

Arrendamento

Novos Contratos - Fixação de Valores da Renda

Nos novos contratos para fins habitacionais, que tenham por objeto imóveis sobre os quais tenham incidido contratos de arrendamento anteriores, celebrados nos últimos 5 anos, são determinados critérios para a fixação do valor das rendas:

- a renda inicial não pode exceder o valor da última renda praticada sobre o mesmo imóvel em anterior contrato, acrescido do coeficiente de 1,02
- podem ser aplicados os coeficientes anuais (anteriores) desde que não tenha passado mais de três anos sobre a data em que teria sido inicialmente possível a sua aplicação

Comunicação dos contratos de arrendamento

Contratos de arrendamento

Determina-se que nas situações em que os senhorios não o concretizem, os locatários e sublocatários possam efetuar a comunicação, à Administração tributária, do contrato de arrendamento, subarrendamento e respetivas promessas, bem como as suas alterações e cessação.

Habitações devolutas

Arrendamento forçado

Vigora, para Portugal Continental, um mecanismo de arrendamento forçado de habitações devolutas.

O que é um
prédio
devoluto?

São considerados devolutos, os prédios urbanos ou frações autónomas que se encontrem desocupados pelo período de dois anos.

Cabe aos municípios o primeiro impulso do procedimento do arrendamento forçado. Estando os municípios, munidos da informação segundo a qual determinados imóveis poderão ser qualificados como devolutos, notificam o proprietário do dever de conservação da sua fração, para que promova a execução das obras necessárias, ou do dever de dar uso à fração.

Habitações devolutas

Arrendamento forçado

Não são considerados devolutos os imóveis que:

- se destinem a habitação por curtos períodos em praias, campo, termas e quaisquer outros lugares de vilegiatura, para arrendamento temporário ou para uso próprio
- durante o período em que decorrem obras de reabilitação, desde que certificadas pelos municípios
- cuja conclusão de construção ou emissão de licença de utilização ocorreram há menos de um ano
- adquiridos para revenda por pessoas singulares ou coletivas, e que tenham beneficiado ou venham a beneficiar da isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT) e durante o período de 3 anos a contar da data da aquisição
- que sejam a residência em território nacional de emigrante português
- que sejam a residência em território nacional de cidadão português que desempenhe no estrangeiro funções ou comissões de carácter público ao serviço do Estado Português, de organizações internacionais, ou funções de reconhecido interesse público, bem como dos seus respetivos acompanhantes autorizados

Habitações devolutas

Arrendamento forçado - Procedimento

É aos municípios que incube o primeiro impulso para o procedimento do arrendamento forçado:

- os municípios, notificam os proprietários para o dever de conservação, para que promova as obras necessárias, ou o dever de dar uso à fração, podendo desde logo apresentar uma proposta de arrendamento
- se as obras necessárias não forem executadas o município promove a execução das obras, sendo o seu reembolso assegurado mediante o recebimento das rendas devidas
- o valor da renda na proposta de arrendamento não pode exceder em 30% os limites gerais de preço de renda por tipologia em função do concelho onde se localiza o imóvel
- se a proposta de arrendamento for efetuada e o proprietário recusar, ou não se pronunciar no prazo de 90 dias e o imóvel permanecer devoluto, o município territorialmente competente poderá, excecional e supletivamente, proceder ao arrendamento forçado

Habitações devolutas

Arrendamento forçado – Relação entre as partes

No arrendamento forçado encontramos 2 tipos de relações de locação:

- a relação de locação estabelecida entre o titular do direito de propriedade sobre o imóvel devoluto e os municípios
- a relação de locação estabelecida entre os municípios e o cidadão beneficiário da medida

Não querendo os municípios proceder ao arrendamento do imóvel e não havendo a necessidade de obras, o poder de desencadear o mecanismo de arrendamento forçado de habitações devolutas transmite-se para o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU, I.P.)

I. Medidas relativas ao Alojamento Local e Arrendamento

II. Medidas relativas à tributação sobre o rendimento

Joana Marques Alves

III. Medidas relativas ao Golden Visa

IV. Medidas relativas à tributação do património e IVA

Exclusão de tributação de mais-valias imobiliárias

Modificação do regime de exclusão de tributação de mais-valias imobiliárias provenientes de HPP reinvestidas em HPP, no sentido de acrescentar como critérios de elegibilidade:

- o imóvel alienado estar afeto à HPP do sujeito passivo ou do seu agregado familiar (pelo menos) nos 24 meses anteriores à data da transmissão
- o sujeito passivo não ter beneficiado anteriormente deste regime de exclusão de tributação no ano da obtenção do ganho ou nos três anos anteriores



Mantendo-se os restantes requisitos:

- i. Reinvestimento do valor de realização nos 24 meses anteriores ou 36 posteriores à data da alienação
- ii. O sujeito passivo manifeste a intenção de reinvestir na declaração de IRS



Exclusão de tributação de mais-valias imobiliárias

É também acrescentado mais um critério que, não sendo verificado, implica a não aplicabilidade deste regime de exclusão de tributação:

- o sujeito passivo ou o seu agregado familiar não fixem o seu domicílio fiscal no imóvel

Norma transitória

É introduzida uma nova medida transitória que possibilita a exclusão de tributação de mais-valias imobiliárias nas seguintes condições:

- Transmissões onerosas ocorridas entre 1 de janeiro de 2022 e 31 de dezembro de 2024
- Ganhos resultantes da alienação de terrenos para construção ou imóveis habitacionais
- Desde que não afetos a HPP do sujeito passivo ou agregado familiar
- O valor de realização, deduzido da amortização de empréstimo contraído para a aquisição, seja aplicado na amortização do capital em dívida de crédito à HPP do sujeito passivo ou dos seus descendentes
- A referida amortização ocorra no prazo de 3 meses contados desde a data da alienação

* Nos casos especiais ocorridos antes da entrada em vigor da presente Lei, o prazo de 3 meses é contado deste a data de entrada em vigor da Lei (6/10/2023)

Exclusão de tributação

Situações especiais

Alienações ao Estado,
Regiões Autónomas ou
autarquias locais

Ficam excluídas de tributação em sede de IRS as mais-valias resultantes destas alienações onerosas de imóveis para habitação



- exceto se o sujeito passivo tiver residência fiscal em “paraíso fiscal”
- exceto se mais-valia resulta do exercício do direito de preferência

Tributação de rendimentos prediais



→ Redução da taxa aplicável aos rendimentos prediais provenientes do arrendamento habitacional de 28% para 25%



→ Mas manutenção da taxa de 28% para os rendimentos prediais provenientes de arrendamento não habitacional

Tributação de rendimentos prediais

- Alteradas as taxas reduzidas aplicáveis a rendimentos provenientes de contratos de arrendamento de longa duração
- Alteração da duração dos contratos elegíveis a este benefício



Aplicável aos novos contratos de arrendamento habitacional/renovações com prazo de duração igual ou superior a 5 anos

- ao invés do regime atual, aplicável a contratos com duração de, pelo menos, 2 anos

Novas taxas aplicáveis:

- redução de 10% para contratos de duração entre 5 e 10 anos, e redução de 2% por cada renovação de igual duração, com o limite global de redução em renovações de 10%
- redução de 15% para contratos de duração entre 10 e 20 anos
- redução de 20% para contratos de duração igual ou superior a 20 anos e para os contratos de direito real de habitação duradoura (DHD)

Tributação de rendimentos prediais

As novas medidas incluem alterações em matéria de deduções admissíveis aos rendimentos prediais e de coeficiente aplicável:

- passa a ser admissível como dedução o custo suportado com seguros de renda
- aplicável em 2023 o coeficiente de 0,90 (ao invés de 0,91)

É introduzida uma isenção em sede de IRS dos rendimentos prediais obtidos no âmbito de contratos de arrendamento habitacional celebrados antes da entrada em vigor do RAU em 1990, auferidos durante o período de duração destes contratos.

Alojamento Local

É estabelecida uma isenção em sede de IRS e de IRC aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento afetos a HPP, verificados as seguintes condições cumulativas:

- o contrato de arrendamento resulta da transferência de imóveis anteriormente afetos a AL
- o registo da licença de AL tenha ocorrido até 31/12/2022
- a celebração do contrato de arrendamento e respetivo registo junto da AT ocorra até 31/12/2024

* Está em causa uma norma transitória, aplicando-se esta isenção aos rendimentos auferidos apenas até 31/12/2029

Alojamento Local

- É criada uma nova contribuição extraordinária aplicável aos estabelecimentos de AL (CEAL) de 15%, cuja responsabilidade pelo pagamento recai sobre o titular do AL e do imóvel (se distintos), sendo a base tributável determinada pela aplicação dos coeficientes económico e de pressão urbanística.
- Os referidos coeficientes assentam em valores de referência e em médias publicadas anualmente, em função da localização do imóvel e área do mesmo.
- A CEAL é devida independentemente da verificação de ganhos no âmbito do AL.
- A CEAL é aplicável ao imóveis habitacionais localizados em zona de pressão urbanística, aferidos a 31 de dezembro do ano civil.

* Os coeficientes aplicáveis para o cálculo da CEAL referente ao ano de 2023, a liquidar em 2024, terão por referência o ano de 2019

- I. Medidas relativas ao Alojamento Local e Arrendamento
- II. Medidas relativas à tributação sobre o rendimento

III. Medidas relativas ao Golden Visa

Duarte Ornelas Monteiro

- IV. Medidas relativas à tributação do património e IVA

Golden Visa - GV

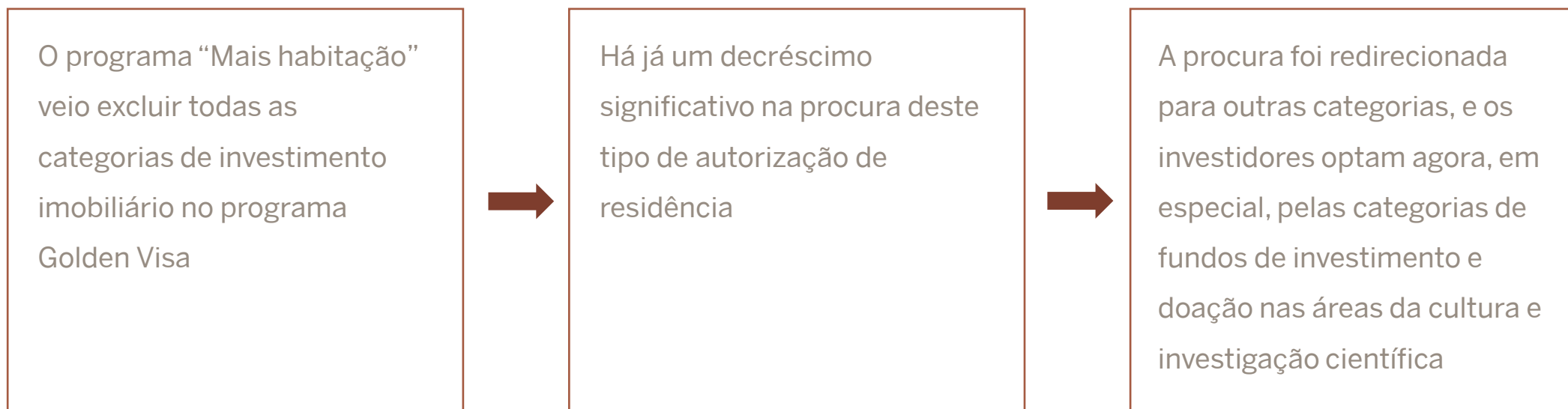
Análise Quantitativa

Investimento mínimo em Portugal - € 200.000

- Em outubro do presente ano, as taxas administrativas para GV **aumentaram 43%**
- Em 2022, o número de candidaturas a GV, sem contabilizar os reagrupados familiares, foi de **1888**
- Sendo igualado o número de candidaturas em 2022, e aplicando as novas taxas administrativas, a **receita anual rondaria os € 16 milhões**
- A este valor acrescem as taxas administrativas dos processos de reagrupamento familiar e os investimentos feitos em território nacional



Golden Visa



Visto Gold

Visto de residência

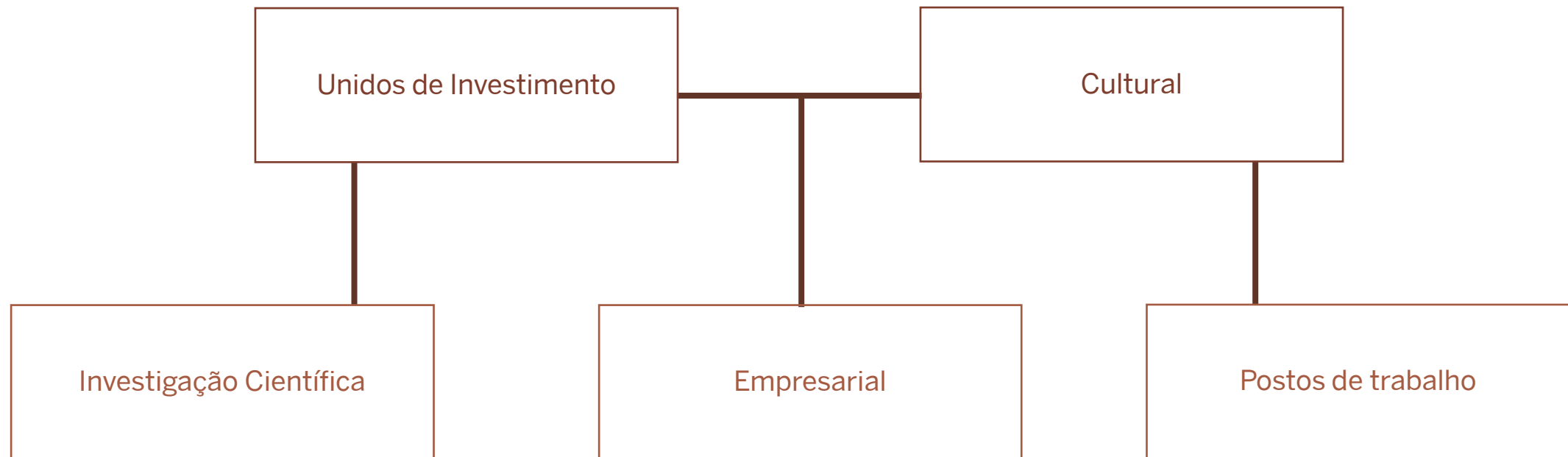
Um visto é uma autorização de entrada no país. Um visto de residência é um visto que autoriza a entrada no país para solicitar uma autorização de residência. Os consulados portugueses referem-se a este tipo de vistos pela letra D

Autorização de Residência (AR)

Documento, na forma de título de residência, que autoriza o seu titular a residir em Portugal por um determinado período de tempo

Golden Visa

Categorias



Golden Visa

Fundo de Investimento

Montante mínimo

€ 500.000

Investimento

Aquisição de partes de organismos de investimento coletivo não imobiliários

Requisitos do fundo

Constituído ao abrigo da legislação portuguesa

Maturidade, à data do investimento, de, pelo menos, cinco anos

Pelo menos 60% do valor dos investimentos seja concretizado em sociedades comerciais sediadas em território nacional

Golden Visa

Cultural

Montante mínimo

€ 250.000

Investimento

Capital aplicado em investimento ou apoio à produção artística, recuperação ou manutenção do património cultural nacional

Entidades elegíveis

Serviços da administração direta central e periférica

Institutos públicos

Entidades que integram o setor público empresarial

Fundações públicas

Fundações privadas com estatuto de utilidade pública

Entidades intermunicipais

Entidades que integram o setor empresarial local

Entidades associativas municipais

Associações públicas culturais

Golden Visa

Investigação Científica

Montante mínimo

€ 500.000

Investimento

Capital aplicado em atividades de investigação

Requisito

Atividades desenvolvidas por instituições pública ou privadas de investigação científica, integradas no sistema científico e tecnológico nacional

Golden Visa

Constituição de Empresa

Montante mínimo

€ 500.000

Investimento

Constituição de uma sociedade comercial

Requisitos

Empresa a constituir deverá estar sediada em Portugal
Criação de 5 postos de trabalho permanentes

Golden Visa

Reforço de Capital Social de Empresa Portuguesa

Montante mínimo	€ 500.000
Investimento	Reforço de capital social de uma empresa Portuguesa
Requisitos	Sociedade comercial à qual se reforçará o capital social deve estar sediada em Portugal Criação de, pelo menos, 5 postos de trabalho permanentes ou Manutenção de, pelo menos, 10 postos de trabalho, com um mínimo de 5 permanentes, e por um período mínimo de três anos

Golden Visa

Postos de Trabalho

Montante mínimo

Não aplicável

Investimento

Criação de, pelo menos, 10 postos de trabalho

Requisitos

Inscrição dos trabalhadores na Segurança Social
Celebração de contratos individuais de trabalho

Golden Visa

Taxas Administrativas

Concessão



Renovação

Pela receção e análise do pedido de concessão autorização de residência	€ 773,74 (por candidato)
Pela emissão do título de residência	€ 7.730,11 * (por candidato)
Pela receção e análise do pedido de renovação autorização de residência	€ 773,74 (por candidato)
Pela emissão do título de residência	€ 3.865,79 (por candidato)

* A taxa de emissão de título de residência para candidato menor de idade é reduzida em 50%, i.e. €3 865,79

Golden Visa

Considerações Finais

- O programa “Mais habitação” não alterou a regra já prevista para os Vistos Gold da redução de 20% nos montantes mínimos de investimento, quando realizados em territórios de baixa densidade populacional. Significa isto que, sem contar com a categoria de criação de 10 postos de trabalho, é possível realizar um investimento elegível para efeitos de Golden Visa com o montante mínimo de € 200.000.
- Para além de terminar com as categorias de investimento imobiliário, o programa “Mais habitação” prevê expressamente que não é possível realizar um investimento que indiretamente seja imobiliário. Ou seja, terminam, também, os investimentos em fundos que direta ou indiretamente invistam em imobiliário.
- “Tempestade Perfeita” no Mercado Imobiliário: Fim do investimento imobiliário + Alterações AL + Final (?) dos RNH no espaço de 3/4 meses.

- I. Medidas relativas ao Alojamento Local e Arrendamento
- II. Medidas relativas à tributação sobre o rendimento
- III. Medidas relativas ao Golden Visa

IV. Medidas relativas à tributação do património e IVA

Álvaro Silveira de Meneses

IMT

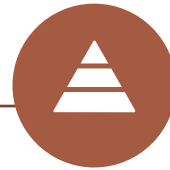
Imposto Municipal sobre as Transmissões
onerosas de imóveis

Isenção de IMT na aquisição de imóveis para revenda



Diminuição do período de revenda

Redução do período de revenda de 3 para 1 ano para manutenção da isenção de IMT (ou anulação liquidação)



Anulação de IMT pago

A requerer pelo interessado em requerimento acompanhado do “documento comprovativo da transação” de revenda, no prazo de 1 ano



Nota

O IMT em falta é devido desde o momento da aquisição de imóvel (releva para juros compensatórios)

“*Dado destino diferente*” – conclusão de obras, edificação ou melhoramentos do imóvel, ou outras alterações neste que possam determinar a variação do seu valor patrimonial tributário

IMI

Imposto Municipal sobre Imóveis

Terrenos para construção

Definição

Altera-se a definição de terrenos para construção, quer sejam situados dentro ou fora de um aglomerado urbano, prevendo-se que estes possam ser considerados não apenas por via de licença ou comunicação prévia favorável de operação de loteamento ou de construção, mas também por via de comunicação à Administração tributária, por parte dos municípios, que identifique os terrenos como aptos para construção nos termos dos instrumentos de gestão territorial aplicáveis.

A referida comunicação, por parte dos municípios, obriga à atualização oficiosa da matriz predial urbana.

Não serão enquadráveis como tal os imóveis que, mesmo que tenham sido declarados como terreno para construção no título aquisitivo, constem em zonas não aptas para construção, nos termos dos instrumentos de gestão territorial aplicável.



Terrenos para construção

Nova isenção de IMI

Aplicável a

Terrenos para construção:

- com afetação habitacional cujo procedimento de controlo prévio para obras de construção tenha sido iniciado, s/ decisão expressa ou tácita
- para construção para utilização habitacional cujo procedimento de controlo prévio para utilização habitacional tenha sido iniciado, s/ decisão expressa ou tácita

Não aplicável a

- i. sujeitos passivos que tenham adquirido o prédio a entidade que dele já tenha beneficiado
- ii. sujeitos passivos que tenham domicílio fiscal em país, território ou região sujeito a um regime fiscal mais favorável ou que sejam uma entidade dominada ou controlada, direta ou indiretamente, por entidade com domicílio em país, território ou região sujeito ao regime mencionado

Caso seja dada utilização diversa de fins habitacionais: liquidado o imposto por todo o período desde a aquisição

Agravamento das taxas de IMI para prédios devolutos localizados em zonas de pressão urbanística



Âmbito de aplicação

Prédios urbanos, ou frações autónomas c/ aptidão de uso habitacional, que:

- se encontrem devolutos há mais de um ano
- sejam prédios em ruínas
- terrenos para construção para uso habitacional

sempre que se localizem em zonas de pressão urbanística.



Taxa agravada de IMI

0,3% a 0,45% elevada ao décuplo, e agravada, em cada ano subsequente, em mais 20% até ao limite máximo do valor de 20 vezes daquela taxa.



Aumento do limite máximo

Mediante deliberação da assembleia municipal, o limite máximo pode ser aumentado, mediante o cumprimento de determinados requisitos, em:

- i. 50% ou
- ii. 100%

Aumento da majoração da taxa de IMI aplicável aos prédios rústicos com áreas florestais

Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem majorar, até ao triplo, a taxa aplicável aos prédios rústicos com áreas florestais que se encontrem **em situação de abandono**

(não aplicável se resultar uma coleta de imposto inferior a € 20, por cada prédio abrangido)

VPT de prédios em Alojamento Local

Coeficiente de vetustez

Coeficiente de vetustez

Será **1** sempre que os prédios constituam, total ou parcialmente, estabelecimentos de alojamento local.

Potencia aumento do VPT = aumento de IMI e de AIMI

Em caso de desafetação posterior do imóvel a alojamento local, ponderar pedido de reavaliação do imóvel.

Revogada a suspensão de IMI de terrenos para construção e prédios, se detidos, para revenda, por empresas

Foram revogadas as normas que determinavam que o imposto era devido a partir do 4.º ano seguinte, inclusive, àquele em que um terreno para construção tenha passado a figurar no inventário de uma empresa que tenha por objeto a construção de edifícios para venda e bem assim, a partir do 3.º ano seguinte, inclusive, àquele em que um prédio tenha passado a figurar no inventário de uma empresa que tenha por objeto a sua venda.



Isenção de IMI para prédios habitacionais: possibilidade de prorrogação

Período de isenção de IMI

Três anos para prédios urbanos cujo valor patrimonial tributário não exceda € 125.000, agora possível de **prorrogação por mais dois anos**.

Esta prorrogação está dependente de deliberação da Assembleia Municipal, que deverá ser comunicada à Administração tributária até 31 de dezembro, para vigorar no ano seguinte.

Norma transitória

Prorrogação aplicável 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 tenham beneficiado, em 2022, desta isenção, caso em que será deduzido ao possível novo período total os anos já decorridos.

“IMI familiar” - Aumento da dedução fixa - dependentes a cargo



Foi atualizada a tabela de dedução fixa que pode ser fixada pelos municípios para redução do IMI, a aplicar ao prédio ou parte de prédio urbano destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, e que seja efetivamente afeto a tal fim, atendendo ao número de dependentes que compõem o respetivo agregado familiar, em específico:

Número de dependentes a cargo	Dedução fixa (em Euros)
1	[30]
2	[70]
3 ou mais	[140]

IVA

Imposto sobre Valor Acrescentado

Alterações em sede de IVA

Alteração da verba 2.18 da lista I anexa ao Código do IVA, no que respeita à taxa reduzida de imposto (6%)

As empreitadas de construção ou reabilitação de imóveis de habitações económicas, habitações de custos controlados ou habitações para arrendamento acessível nos termos definidos em portaria do membro do Governo responsável pela área da habitação, independentemente do promotor, desde que pelo menos 700/1000 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, I. P., ou, quando promovidas na Região Autónoma da Madeira ou na Região Autónoma dos Açores, pela IHM - Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM, ou pela Direção Regional da Habitação dos Açores, respetivamente

Alteração da verba 2.23 da lista I anexa ao Código do IVA, no que respeita à taxa reduzida de imposto (6%)

As empreitadas de reabilitação de edifícios e as empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública, 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

Alterações em sede de IVA

Entendimento
Administração
tributária

Ofício Circulado N.º: 25003, de 2023-10-30:

- para efeitos da aplicação da verba 2.23 da Lista I do Código do IVA, entende-se por “equipamentos de utilização coletiva” as edificações e os espaços não edificados afetos à provisão de bens e serviços destinados à satisfação das necessidades coletivas dos cidadãos, designadamente nos domínios da saúde, da educação, da cultura e do desporto, da justiça, da segurança social, da segurança pública e da proteção civil
- têm “natureza pública” equipamentos de utilização coletiva cujas operações são fornecidas, direta ou indiretamente, por entidades públicas (através de concessões ou outras)

Programa de apoio ao arrendamento

Programa de apoio ao arrendamento

Isenção de IMT nas aquisições de terrenos para construção destinados à construção de imóveis habitacionais afetos ao Programa.

Aplicável independentemente do promotor, mas requer verificação cumulativa da:

- i. afetação de pelo menos 700/1000 dos prédios em propriedade horizontal, ou da totalidade dos prédios em propriedade total ou frações autónomas
- ii. certificada pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) ou, quando promovidas nas regiões autónomas, pela Investimentos Habitacionais da Madeira ou Direção Regional de Habitação dos Açores
- iii. procedimento de controlo prévio para obras de construção de imóveis com afetação habitacional é iniciado no prazo de dois anos após aquisição

Programa de apoio ao arrendamento

Prédios ou frações autónomas adquiridos, reabilitados ou construídos para afetação ao Programa

- i. isenção de IMI, por um período de três anos desde a aquisição, renovável por mais cinco anos
- ii. isenção de IMT na sua aquisição



Isenções sem efeito

Se terminar afetação ao Programa no prazo de 5 anos após transmissão (ou 10, caso renovação da isenção de IMI) ou caso não tenha sido celebrado um contrato de arrendamento em 6 meses após transmissão



Afetação ao Programa

Caso cesse um contrato de arrendamento, o imóvel manterá a sua afetação ao Programa se for celebrado novo contrato de arrendamento (no âmbito do Programa) no prazo de três meses



Extensão da isenção

Também aplicável ao Adicional ao IMI
+
Isenção de Imposto do Selo nos contratos de arrendamento habitacional enquadrados no Programa

Obrigado!



Lisbon

Avenida da
Liberdade,
Nº136 – 4th floor
(reception)
1250-146 Lisbon
Portugal

T +351 215 915 220
F +351 215 915 244

www.rfflawyers.com
[contact@rfflawyers.c
om](mailto:contact@rfflawyers.com)

Porto

Rua Eng.º Ferreira
Dias,
Nº924, 4100-241
Porto
Portugal

[Linkedin](#)

This content does not constitute legal advice. Please contact us for further information.