



SOCIEDADE DE ADVOGADOS, SP,RL
ROGÉRIO FERNANDES FERREIRA
& ASSOCIADOS



Nº 24/23

NEWSLETTER

“MAIS HABITAÇÃO” (4/4): PROPOSTAS RELATIVAS À TRIBUTAÇÃO DO PATRIMÓNIO

This Information is intended for general distribution to clients and colleagues and the information contained herein is provided as a general and abstract overview. It should not be used as a basis on which to make decisions and professional legal advice should be sought for specific cases. The contents of this Information may not be reproduced, in whole or in part, without the express consent of the author. If you should require further information on this topic, please contact contact@rfflawyers.com.

*

This Information is sent in compliance with articles 22 and 23 of Decree-Law no. 7/2004, of 7 January, regarding unsolicited e-mails. If you wish to be removed from our mailing list and avoid similar future communications, please send an email with "Remove" to the email address newsletter@rffadvogados.com.

Legal 500 – Band 1 Tax “Portuguese Law Firm”/ Band 1 Tax “RFF Leading Individual” and highlighted in “Hall of Fame”, 2013-2022
Chambers & Partners – Band 1 Tax “RFF Ranked Lawyer”, 2013 - 2023 and Band 1 “Private Wealth Law” - HNW “RFF Ranked Lawyer”, 2018

International Tax Review – “Best European Newcomer” (shortlisted) 2013 / “Tax Controversy Leaders”, 2014-2022/ “Indirect Tax Leaders”, 2015-2022/ “Women in Tax Leaders Guide”, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 / “European Best Newcomer”, 2016 / “Tax Firm of the Year”, “European Tax Disputes of the Year” and “European Indirect Tax Firm of the Year”, (shortlisted) 2017

Best Lawyers – “RFF Tax Lawyer of the Year”, 2014 / “Recommended Lawyers”, 2015, 2016, 2017, 2018

Who’s Who Legal – “RFF Corporate Tax Adviser of the Year”, 2013, 2015, 2016 / “RFF Corporate Tax Controversy Thought Leader”, 2017 “Corporate Tax: Advisory and Controversy”, 2017, 2018, 2019

Legal Week – RFF was the only Portuguese in the “250 Private Client Global Elite Lawyers” 2018

STEP Private Clients Awards - RFF “Advocate of the Year 2019” (shortlisted)

IBFD Tax Correspondent Angola, Mozambique and East-Timor, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019

SUMÁRIO

O Projeto de Proposta de Lei n.º PL 64/XXIII/2023, de 03 de março de 2023, também conhecido por Pacote “Mais Habitação” veio estabelecer um conjunto de medidas, com impacto, entre outras matérias, nos regimes vigentes em matéria de tributação do património.



www.rfflawyers.com
Avenida da Liberdade, 136, 4.º (Reception)
1250-146 Lisbon – Portugal
T: +351 215 915 220 • F: +351 215 915 244
contact@rfflawyers.com

INTRODUÇÃO

No âmbito do Pacote de medidas “Mais Habitação”, o Governo deu a conhecer o Projeto de Proposta de Lei (“PPL”) onde constam medidas, concretas, que, entre outros aspetos, visam a alteração de regimes vigentes em matéria de tributação de património.

REABILITAÇÃO

Para efeitos de aplicação da isenção de IMI aos prédios urbanos que sejam sujeitos a reabilitação, propõe-se a introdução de um novo requisito, cumulativo, impondo que os referidos imóveis tenham afetação habitacional.

TERRENOS PARA CONSTRUÇÃO

Prevê-se igualmente a introdução de uma isenção de IMI para terrenos para construção de habitações cujo procedimento de controlo prévio para obras de construção de imóveis com afetação habitacional, por um lado, e para utilização habitacional, por outro, tenha sido iniciado junto da entidade competente, e para os quais ainda não tenha havido decisão final.

Não obstante, e caso seja concedida uma utilização diversa de fins habitacionais ao prédio, prevê-se que o imposto seja liquidado por todo o período decorrido desde a sua aquisição.

Para efeitos da aplicação das referidas isenções, deverão os sujeitos passivos comunicar, ao serviço de finanças da área da situação dos prédios, a apresentação de documento comprovativo do início do procedimento de controlo prévio, produzindo-se efeitos a partir da data da comunicação realizada a esse serviço.

Prevê-se, ainda, que os municípios ou os sujeitos passivos comuniquem à Administração tributária a decisão final, expressa ou tácita, dos procedimentos de controlo prévio relativos aos imóveis no prazo de 60 dias a contar da referida decisão.

A apresentação intempestiva daquela comunicação determina a recuperação do imposto pelo tempo decorrido, acrescido de juros compensatórios.

Neste âmbito, verifica-se que os municípios ficam obrigados a comunicar a decisão final junto da Administração tributária, pese embora não lhes seja imputada qualquer consequência pela eventual comunicação intempestiva.

Os sujeitos passivos deverão, assim, monitorizar com maior cuidado as decisões finais, quando proferidas tacitamente, por forma a cumprir o prazo previamente indicado e, bem assim, obviar a entrega do imposto acrescido de juros compensatórios.

Em paralelo, propõe-se também que as referidas isenções não sejam, porém, aplicáveis aos sujeitos passivos que tenham adquirido o prédio a entidade que dele já tenha beneficiado e, bem assim, aos 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.

REVENDA

O PPL propõe a diminuição de três para um ano do período em que os imóveis adquiridos para revenda têm de ser revendidos, para efeitos de manutenção da isenção de IMT ou, nos casos em que haja sido pago imposto, para a anulação deste.

Quando devido, prevê-se, ainda, que o cálculo do imposto em causa seja efetuado desde o momento da aquisição de imóvel, acrescido de juros compensatórios.

COEFICIENTE DE VETUSTEZ

Prevê-se ainda a introdução de um coeficiente de vetustez de 1 para os prédios que constituam, total ou parcialmente, estabelecimentos de alojamento local.

Este coeficiente, por sua vez, poderá determinar um aumento do valor patrimonial tributário de prédios menos recentes onde exista alojamento local.

COMUNICAÇÃO DE CONTRATOS DE ARRENDAMENTO

O PPL propõe igualmente que nas situações em que os senhorios não o concretizem, os arrendatários possam efetuar a comunicação, à Administração tributária, dos contratos de arrendamento, subarrendamento e respetivas promessas, bem como as suas alterações e cessação, no prazo de dois meses, após o fim do prazo estipulado para comunicação por parte dos senhorios.

CONCLUSÃO

Estando as medidas propostas, no âmbito do “Mais Habitação”, em consulta pública, a futura Proposta de Lei poderá ainda sofrer outras alterações significativas.

Neste sentido, acompanharemos as conclusões da consulta pública e a aprovação do Projeto de Proposta de Lei em Conselho de Ministros, o que nos permitirá aferir da manutenção das medidas até ao momento apresentadas.

Lisboa, 17 de março de 2023

Rogério M. Fernandes Ferreira
Marta Machado de Almeida
Álvaro Silveira de Meneses
Miriam Campos Dionísio
João de Freitas Jacob

(Tax Advisory Team)
www.rffadvogados.pt