



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



Nº 20/23

NEWSLETTER

PROGRAMA MAIS HABITAÇÃO (1/4): PROPOSTAS RELATIVAS AO ARRENDAMENTO E AO ALOJAMENTO LOCAL

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, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019

Chambers & Partners – Band 1 Tax "RFF Ranked Lawyer", 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 and Band 1 "Private Wealth Law" - HNW "RFF Ranked Lawyer", 2018, 2019, 2020

International Tax Review – "Best European Newcomer" (shortlisted) 2013 / "Tax Controversy Leaders", 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 / "Indirect Tax Leaders", 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 / "Women in Tax Leaders Guide", 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 / "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, 2019

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 "Private Client Global Elite Lawyers" 2018, 2019

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, 2020

Bloomberg Tax and Accounting Author, 2020

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 do Arrendamento Urbano e Alojamento Local



www.rfflawyers.com
Avenida da Liberdade, 136, 3.º / 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 assuntos, visam a alteração dos regimes do Alojamento Local (AL) e do Arrendamento Urbano.

ALOJAMENTO LOCAL

As principais propostas de alterações com impacto no regime do AL são as seguintes:

- suspensão da emissão de novos registos de estabelecimento de AL, exceto em zonas para alojamento rural;
- suspensão de novos registos de AL até 31 de dezembro de 2030;
- caducidade dos registos de AL emitidos à eventual data de entrada em vigor da nova lei a 31 de dezembro de 2030;
- caso a atividade de AL seja exercida numa fração autónoma de edifício ou parte de prédio urbano suscetível de utilização independente, a assembleia de condóminos, por deliberação de mais de metade da permissão do edifício, poder opor-se ao exercício da atividade de alojamento local na referida fração;

- atribuição de competências de fiscalização à ASAE, à câmara municipal e à junta de freguesia territorialmente competentes;
- relativamente à duração do registo de estabelecimento de AL, a duração de 5 (cinco) anos, contados a partir da data da comunicação prévia com prazo prevista no artigo anterior, carecendo a renovação do registo de autorização expressa da câmara municipal territorialmente competente.

É, também, proposto um incentivo fiscal, consubstanciado numa isenção de IRS ou IRS, aos correspondentes rendimentos prediais e aplicável aos proprietários que transfiram os seus imóveis do Alojamento Local para o Arrendamento Habitacional.

ARRENDAMENTO

Relativamente ao regime do arrendamento urbano, as medidas propostas visam, no essencial, o controlo das rendas a preços acessíveis.

No que respeita aos contratos de arrendamento anteriores a 1990, caso o arrendatário invoque e comprove que o rendimento anual bruto corrigido

(RABC) do seu agregado familiar é inferior a cinco RMNA (retribuição mínima nacional anual), ou comprove que possui idade igual ou superior a 65 anos, ou deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%, ou que reside há mais de cinco anos no locado, ou cônjuge, unido de facto ou parente do arrendatário no primeiro grau da linha reta, que se encontre numa das condições anteriormente previstas, sendo o RABC do agregado familiar inferior a cinco RMNA, o contrato de arrendamento não transitará para o NRAU, sendo a renda atualizada com referência ao coeficiente de atualização anual de renda dos diversos tipos de arrendamento e que é o resultante da totalidade da variação do índice de preços no consumidor, sem habitação, correspondente aos últimos 12 meses, apurado pelo Instituto Nacional de Estatística.

Relativamente aos novos contratos de arrendamento para fins habitacionais, que tenham por objeto imóveis sobre os quais tenham incidido contratos de arrendamento anteriores, celebrados nos últimos cinco anos, serão determinados os seguintes 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 ao abrigo da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, desde que não tenham passado mais de três anos sobre a data em que teria sido inicialmente possível a sua aplicação;
- no caso de imóveis que sejam objeto de obras de remodelação ou restauro profundos, devidamente atestadas pela Câmara Municipal, à renda inicial dos novos contratos de arrendamento poderá crescer o valor relativo às correspondentes despesas suportadas pelo senhorio, até ao limite anual de 15 %.

Propõe-se, ainda, que o coeficiente de atualização de rendas a considerar para o ano de 2023 seja de 1,0543.

HABITAÇÕES DEVOLUTAS

O PPL prevê a inclusão, no ordenamento jurídico português, de um mecanismo de arrendamento forçado nas habitações devolutas.

Para este efeito, são considerados devolutos os prédios urbanos ou frações

autónomas que, durante um ano, se encontrem desocupados.

Neste âmbito, são indícios de desocupação a inexistência de contratos de fornecimento ou de telecomunicações nesses imóveis, bem como a inexistência de faturação nos casos em que se verifique a existência desses contratos de fornecimento ou de telecomunicações.

Importante é, também, ressaltar que o PPL estabelece uma delimitação negativa do conceito, sendo que não serão considerados devolutos os imóveis nas seguintes condições:

- se destinem a segundas habitações, habitações de emigrantes, ou habitações de pessoas deslocadas por razões profissionais, de formação ou de saúde;
- durante o período em que decorrem a realização de obras devidamente autorizadas ou comunicadas, durante os prazos para elas definidos, ou a pendência de ações judiciais que impeçam esse uso;
- cuja conclusão de construção ou emissão de licença de utilização ocorrerem há menos de um ano;
- sejam adquiridos para revenda por pessoas singulares ou coletivas;

- integrem um empreendimento turístico, ou estejam inscritos como estabelecimento de alojamento local;
- sejam a residência em território nacional de emigrante português, considerando-se como tal a sua residência fiscal, na falta de outra indicação; ou
- 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.

É de referir que o procedimento para que um imóvel seja considerado devoluto não é automático. Assim, os municípios, munidos da informação segundo a qual determinados imóveis podem ser qualificados como devolutos, notificarão o proprietário, no seu domicílio fiscal, de uma proposta de arrendamento.

Notificado o proprietário do imóvel, correrá um prazo de, pelo menos, 10 dias, para que este exerça o seu direito de audiência prévia, bem como um prazo de, no máximo, 10 dias para decidir sobre a proposta de arrendamento, sendo que, caso o sujeito passivo recuse, ou não

manifeste a sua intenção, a proposta e o imóvel permaneça devoluto por mais 90 dias, haverá lugar ao arrendamento forçado.

Assim, caso o imóvel possa ser considerado devoluto, propõe-se um mecanismo que contém duas relações de locação: (i) a relação de locação estabelecida entre o titular do direito de propriedade sobre o imóvel devoluto e os municípios; e (ii) a relação de locação estabelecida entre os municípios e o cidadão beneficiário da medida.

Por fim, cabe referir que os municípios poderão executar, coercivamente, obras de recuperação de imóveis objeto do programa Habitação Mais, sendo o reembolso das obras realizado mediante o recebimento das rendas devidas.

CONCLUSÕES

O PPL apresentado pelo Governo consagra um pacote de medidas que implicará alterações muito relevantes nos Regimes Jurídicos do Alojamento Local e do Arrendamento Habitacional.

Estando as medidas propostas, no âmbito do “**Mais Habitação**” em consulta pública, a redação final do PPL ainda poderá sofrer alterações significativas.

Acompanharemos de perto as conclusões da consulta pública e a aprovação do PPL em Conselho de Ministros, o que nos permitirá aferir da manutenção das medidas até ao momento apresentadas.

Lisboa, 13 de março de 2023

Rogério M. Fernandes Ferreira
 Marta Machado de Almeida
 Patrícia Largueiras
 Luís Almeida Brito
 Frederico Ferreira da Silva

(Business Team)