



Tax & Business Lawyers



Nº44/23

NEWSLETTER

PROGRAMA MAIS HABITAÇÃO (4/4): MEDIDAS RELATIVAS À TRIBUTAÇÃO DO PATRIMÓNIO E IVA - UPDATE

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" from 2013 to 2022
Chambers & Partners – Band 1 Tax "RFF Ranked Lawyer" from 2013 to 2023
International Tax Review (ITR global awards)– Tax Controversy Leaders" from 2014 to 2022 / "Indirect Tax Leaders", 2015 – 2022 / "Women in Tax Leaders Guide", 2015 - 2022
Best Lawyers – "Recommended Lawyers", from 2015 to 2022
Who's Who Legal – "Corporate Tax: Advisory and Controversy" from 2017 to 2023
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" & People's Choice – Trusted Advisor of the Year". (shortlisted) from 2019 to 2022
IBFD Tax Correspondent Angola, Mozambique and East-Timor, from 2013

SUMÁRIO

A Proposta de Lei n.º 71/XV/1.ª, de 30 de março de 2023, a proposta de lei que resulta do conhecido Pacote "Mais Habitação", vem propor um conjunto de medidas, com impacto, entre outras matérias, nos regimes vigentes em matéria de tributação do património e em sede de IVA em empreitadas enquadradas em regime de custos controlados e reabilitação urbana.



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 designado Pacote “Mais Habitação”, deu entrada no Parlamento a Proposta de Lei (“PL”) do Governo onde constam medidas, concretas, que, entre outros aspetos, visam a alteração de regimes vigentes em matéria de tributação de património.

IMT NA AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS PARA REVENDA

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

No último caso, sendo devida a anulação do IMT pago, propõe-se que esta seja requerida pelo interessado em requerimento acompanhado do “documento comprovativo da transação” de revenda, dentro do prazo de um ano, sendo este documento considerado superveniente para efeitos procedimentais.

Nos casos em que, não tendo existido liquidação de IMT na aquisição do imóvel para revenda, este imposto se venha a mostrar devido por se ter dado destino diferente ao imóvel, ou caso a

revenda não seja efetuada dentro do prazo, propõe-se que se considere que o IMT em falta é devido desde o momento da aquisição de imóvel, nomeadamente para efeitos do pagamento de juros compensatórios pelo atraso na sua liquidação.

Na PL propõe-se que, para os efeitos acima, por “foi dado destino diferente” ao imóvel se considere a conclusão de obras, edificação ou melhoramentos do imóvel, ou outras alterações neste que possam determinar a variação do seu valor patrimonial tributário.

Atendendo às alterações acima propostas, a PL tem, assim, subjacente uma posição de que a aquisição para revenda deverá ser, no que respeita ao imóvel, meramente passiva, com exceção dos esforços comerciais de revenda do imóvel dentro do prazo de um ano, o que limita, em grande medida, a aplicabilidade desta isenção.

PROGRAMA DE APOIO AO ARRENDAMENTO

A PL também propõe o aditamento de um regime de isenção, em sede de IMT e de IMI, quanto a prédios urbanos destinados ao Programa de Apoio ao Arrendamento (“Programa”).

Assim, propõe-se a isenção de IMT nas aquisições de terrenos para construção, destinados à construção de imóveis habitacionais que preencham alguns requisitos de afetação dos prédios e de controlo prévio para obras de construção, cujo procedimento, para os efeitos da isenção em causa, se propõe ter de ser iniciado no prazo de dois anos após a aquisição.

No que respeita a prédios, ou frações autónomas, adquiridos, reabilitados ou construídos para afetação ao Programa em causa, propõe-se: (i) a sua isenção de IMI, por um período de três anos, renovável por mais cinco anos; e (ii) a isenção de IMT na aquisição destes prédios afetos ao Programa.

Caso seja dado destino diferente aos prédios/terrenos para construção, no prazo de cinco anos a contar da transmissão (ou dez anos, em caso de renovação da isenção de IMI acima referida), ou caso não seja celebrado um contrato de arrendamento, ao abrigo do Programa, no prazo de seis meses a contar da data da transmissão, as isenções de imposto acima referidas ficam sem efeito.

Propõe-se, ainda, que se considera que o imóvel mantém a sua afetação ao Programa caso, na eventualidade de cessar um contrato de arrendamento,

seja celebrado um novo, também no âmbito do Programa, num prazo de três meses.

Propõe-se, ainda, que as isenções acima referidas, em sede de IMI, sejam extensíveis ao Adicional ao IMI e, bem assim, que os contratos de arrendamento habitacional celebrados no âmbito do Programa sejam isentos de Imposto do Selo.

TERRENOS PARA CONSTRUÇÃO – DEFINIÇÃO

A PL propõe a alteração à definição de terrenos para construção situados dentro ou fora de um aglomerado urbano, propondo-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 mera via comunicação, à Administração tributária, pelos municípios, que identifique os terrenos como aptos para construção nos termos dos instrumentos de gestão territorial aplicáveis.

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

TERRENOS PARA CONSTRUÇÃO – ISENÇÃO DE IMI

Propõe-se a introdução de uma isenção de IMI em terrenos para construção de habitação 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, monitorização 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.

CESSAÇÃO DAS TAXAS AGRAVADAS DE IMI SOBRE PRÉDIOS DEVOLUTOS

A PL propõe a cessação, quando o município competente não utilize a faculdade do arrendamento forçado, da aplicação das taxas agravadas de IMI sobre prédios, suscetíveis de utilização independente e de uso habitacional, devolutos que se encontram localizados em zonas de pressão urbanística, mais se propondo a cessação do dever de comunicação da identificação destes prédios pelos municípios e assembleias municipais.

VPT DE PRÉDIOS EM ALOJAMENTO LOCAL - COEFICIENTE DE VETUSTEZ

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

Atendendo a que este coeficiente, relevam-te na determinação do valor patrimonial tributável dos prédios, diminui em função da idade do prédio, a sua consideração como 1, independentemente da idade do prédio, em caso de afetação do mesmo a alojamento local,

irá determinar o aumento do valor patrimonial tributável e, assim, em igual medida, dos montantes devidos anualmente a título de IMI e Adicional ao IMI (se aplicável).

ENTIDADES FORNECEDORAS DE ÁGUA, ENERGIA E TELECOMUNICAÇÕES

A PL propõe um conjunto de obrigações de reporte a entidades distribuidoras de água, energia e telecomunicações, sendo estas obrigadas a comunicar alterações de consumos, bem como de lista atualizada da ausência de consumos ou de consumos baixos por cada prédio urbano ou fração autónoma, devendo ser, obrigatoriamente, utilizada a identificação matricial dos prédios.

COMUNICAÇÃO DE CONTRATOS DE ARRENDAMENTO

A PL propõe igualmente que nas situações em que os senhorios não o concretizem, os locatários e sublocatários possam efetuar a comunicação à Administração tributária, em nova declaração para o efeito que será aprovada por Portaria, dos contratos de arrendamento, subarrendamento e respetivas promessas, bem como as suas alterações e cessação.

PROPOSTAS DE ALTERAÇÃO EM SEDE DE IVA

A PL propõe a alteração da verba 2.18 da lista I anexa ao Código do IVA no que respeita à taxa reduzida de imposto em empreitadas de construção de imóveis de habitações económicas ou de habitações de custos controlados, propondo-se que enquanto na redação anterior a taxa se aplicava apenas a esses fins e mediante a classificação da empreitada pela autoridade competente para o efeito, se passe a prever a aplicação da taxa reduzida de IVA também em empreitadas de construção ou reabilitação de habitações para arrendamento acessível, desde que 700/1000 dos prédios em propriedade horizontal, ou a totalidade dos prédios em propriedade total ou frações autónomas, seja afeta a um dos referidos fins e tal seja certificado pelo IHRU, I. P., pelo Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM (IHM), ou pela Direção Regional de Habitação dos Açores, consoante a localização da empreitada.

Em paralelo, a PL propõe, igualmente, uma alteração da verba 2.23 da lista I anexa ao Código do IVA, que passa agora a fazer referência, para efeitos da aplicação da taxa reduzida de IVA, a empreitadas de reabilitação de edifícios, ao invés de empreitadas de

reabilitação urbana. Para informações adicionais sobre o tema da aplicação da taxa reduzida do IVA em empreitadas de reabilitação, consulte a nossa Newsletter n.º 19/23, no link [aqui](#).

CONCLUSÃO

Atendendo ao acima exposto, verifica-se que a PL em apreço propõe um conjunto significativo de alterações, algumas já decorrentes do Projeto de Proposta de Lei apresentado para consulta pública no âmbito do “Mais Habitação”.

Neste sentido, atendendo a que existem propostas de alteração que suscitam dúvidas interpretativas e de enquadramento, acompanharemos o processo de apreciação e votação, nomeadamente em sede de especialidade, que decorrerá na Assembleia da República, acompanhando assim a evolução da redação do diploma agora apresentado até à sua publicação.

Lisboa, 26 de abril de 2023

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

(Tax Advisory Team)