



Nº43/23

NEWSLETTER

PROGRAMA MAIS HABITAÇÃO (3/4): TRIBUTAÇÃO DOS RENDIMENTOS - 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, também conhecida por Pacote "Mais Habitação", foi apresentada à Assembleia da República após promovido período de consulta pública entre 3 e 24 de março. A proposta agora apresentada, pretende vir estabelecer um conjunto de medidas com impacto, entre outras matérias, nos regimes vigentes com referência à tributação sobre o rendimento.

INTRODUÇÃO

No âmbito do Pacote de medidas “Mais Habitação”, o Governo apresentou à Assembleia da República a Proposta de Lei n.º 71/XV/1.^a (“PL”), após promovido período para consulta pública entre 3 e 24 de março, onde constam medidas, concretas, que, entre outros aspetos, visam a alteração de regimes vigentes em matéria de tributação do rendimento, nomeadamente no que respeita à tributação das mais-valias imobiliárias, dos rendimentos prediais e, bem assim, no âmbito do regime do Alojamento Local.

MAIS VALIAS IMOBILIÁRIAS E REINVESTIMENTO

A PL prevê uma modificação do regime de exclusão de tributação de mais-valias imobiliárias provenientes de Habitação Própria e Permanente (“HPP”) e que sejam, também, reinvestidas também em HPP.

Assim, acrescem os seguintes requisitos aos já atualmente previstos para efeitos de beneficiação da referida exclusão de tributação:

- i. o imóvel alienado ter sido destinado à HPP do sujeito passivo ou do seu agregado familiar pelo menos nos 24 meses anteriores à data da transmissão; e,
- ii. os sujeitos passivos não terem beneficiado anteriormente do regime de exclusão de tributação de mais-valias imobiliárias, no ano da obtenção dos ganhos, nem nos três anos anteriores, sem prejuízo do sujeito passivo poder comprovar que a não observância deste requisito se deveu a situação excecional.

Adicionalmente, está previsto o aditamento de mais um requisito para efeitos da não aplicação do regime de exclusão de tributação de mais-valias imobiliárias, que se traduz no da fixação do domicílio fiscal do sujeito passivo ou do seu agregado familiar no imóvel.

MAIS VALIAS IMOBILIÁRIAS – NORMA TRANSITÓRIA

A PL consagra uma norma transitória em matéria de exclusão de tributação de mais-valias imobiliárias, a vigorar para as transmissões onerosas realizadas entre 1 de janeiro de 2023 e 31 de dezembro de 2024 e às transmissões realizadas durante o ano de 2022, desde que a amortização de empréstimo contraído para a aquisição do imóvel ocorra até três meses após a entrada em vigor desta lei. Nos termos desta medida, são excluídos de tributação os ganhos provenientes da transmissão onerosa de terrenos para construção ou de imóveis

habitacionais quando, cumulativamente, se verifiquem as seguintes condições:

- o imóvel não seja destinado a HPP do sujeito passivo ou do seu agregado familiar;
- o valor de realização, deduzido da amortização de empréstimo contraído para a aquisição do imóvel, seja aplicado na amortização do capital em dívida em crédito à habitação destinado a HPP do sujeito passivo ou dos seus descendentes; e
- a referida amortização seja concretizada no prazo de três meses contados da data da alienação.

Nos termos da mesma norma transitória, sempre que o saldo apurado, em resultado da alienação, for superior ao capital em dívida no crédito à habitação destinado a HPP do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, o valor remanescente será sujeito a tributação de acordo com as disposições gerais previstas no Código do IRS.

Neste cenário, pretende-se ainda que a Administração tributária possa vir a exigir a apresentação de documentos, após a entrega da declaração modelo 3 de IRS de 2023 e 2024, comprovativos da amortização do capital em dívida em crédito à habitação destinado à HPP.

MAIS VALIAS IMOBILIÁRIAS E ALIENAÇÃO DE IMOVEIS AO ESTADO

Encontramos ainda prevista na PL uma isenção de tributação, em sede do IRS, aplicável às mais-valias decorrentes da alienação, ao Estado, às Regiões Autónomas ou às autarquias locais, de imóveis para habitação, com exceção das mais-valias auferidas por residentes com domicílio fiscal em país, território ou região sujeito a um regime fiscal mais favorável, constante da lista aprovada por portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças e das mais-valias geradas em resultado do exercício do direito de preferência.

Sem prejuízo, a mais-valia apurada será sujeita a englobamento para efeito de consideração para determinação da taxa aplicável.

RENDIMENTOS PREDIAIS

A PL prevê também outras alterações ao Código do IRS, em concreto, em matéria de tributação dos rendimentos prediais decorrentes de arrendamento habitacional, prevendo-se uma diminuição da taxa autónoma e liberatória aplicável a este tipo de rendimentos, em concreto, de 28% para 25%. A taxa autónoma de 28% será, ainda assim,

mantida para os rendimentos provenientes de arrendamento não habitacional.

As taxas reduzidas que atualmente se aplicam aos rendimentos provenientes de contratos de arrendamento para habitação de longa duração serão, também, alvo de alteração, passando a ser elegíveis a tal redução os contratos cuja duração seja igual ou superior a cinco anos, (ao invés do regime atual, que é aplicável a contratos de arrendamento com uma duração de, pelo menos, dois anos).

Assim, prevê a PL (i) uma diminuição da taxa autónoma (de 25%) em 10 pontos percentuais para contratos com duração entre 5 e 10 anos, e uma redução de 2 pontos percentuais por cada renovação de igual duração, com o limite máximo global de 10 pontos percentuais (ii) uma diminuição de 15 pontos percentuais quando o contrato tenha duração entre 10 a 20 anos e, por último, (iii) uma redução de 20 pontos percentuais para contratos de duração igual ou superior a 20 anos e para os contratos de direito real de habitação duradoura (DHD).

De notar que as referidas reduções se aplicam somente a novos contratos, isto é, celebrados após a entrada em vigor desta PL, ou a renovações de

contratos anteriores, mas desde que ocorridas após a entrada em vigor da PL.

Em matéria de deduções admissíveis aos rendimentos prediais e, bem assim, ao coeficiente aplicável para efeitos de apuramento do valor tributável, a PL prevê também alterações. Em concreto, é alterada a norma referente às deduções, no sentido de aí passar a estar incluído como uma dedução admissível o custo suportado com seguros de renda. Quanto ao coeficiente previsto a aplicar durante o ano de 2023, este passará de 0,91 para 0,90, podendo ser ainda reduzido no âmbito dos contratos de arrendamento de longa duração que beneficiem já da redução da taxa aplicável.

Ainda em sede de contratos de arrendamento, prevê a PL uma isenção de Imposto do Selo para os contratos celebrados ao abrigo do Programa de Apoio ao Arrendamento.

RENDIMENTOS PEDIAIS NOS CONTRATOS ANTERIORES A 1990

Em matéria de contratos de arrendamento, encontramos ainda consagrada uma isenção, em sede do IRS, aplicável durante o período de duração dos respetivos contratos, com referência aos rendimentos prediais obtidos no âmbito

de contratos de arrendamento para habitação celebrados antes da entrada em vigor do RAU em 1990.

RENDIMENTOS PREDIAIS NA TRANSFERÊNCIA DE ALOJAMENTO LOCAL PARA ARRENDAMENTO

Em ligação ao tema do Alojamento Local, prevê a PL a consagração de uma isenção, em sede de IRS e de IRC, aplicável aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento afetos a HPP, desde que verificadas as seguintes condições:

- o contrato de arrendamento resulte da transferência de imóveis anteriormente afetos à exploração de estabelecimentos de Alojamento Local para arrendamento para habitação permanente;
- o registo do estabelecimento de Alojamento Local tenha ocorrido até 31 de dezembro de 2022;
- a celebração do contrato de arrendamento e respetivo registo junto da Administração tributária ocorra até 31 de dezembro de 2024.

Note-se, todavia, que a isenção que agora se propõe irá operar apenas até 31 de dezembro de 2029.

A NOVA CONTRIBUIÇÃO EXTRAORDINÁRIA SOBRE ESTABELECIMENTOS DE ALOJAMENTO LOCAL

No âmbito destas medidas pensadas no âmbito do combate à crise na habitação, prevê-se a criação de uma nova contribuição extraordinária, agora sobre os estabelecimentos de Alojamento Local (CEAL), da qual será responsável o titular da exploração do imóvel habitacional afeto a Alojamento Local.

Em concreto, passará a ser aplicada uma taxa de 20%, a uma base tributável que será determinada por dois coeficientes: (i) o “coeficiente económico” e o “coeficiente de pressão urbanística”.

Estes coeficientes, por sua vez, assentam em valores de referência e em médias publicadas anualmente, em função da localização do imóvel e área do mesmo (ao invés de dependerem do rendimento efetivamente obtido no âmbito do Alojamento Local).

Esta CEAL será, assim, devida, mesmo numa situação em que, num determinado ano, as despesas suportadas pelo sujeito passivo, neste tipo de atividade, sejam superiores ao rendimento obtido, ou mesmo num ano em que não exista rendimento. Por sua vez, e caso distintos, o proprietário do imóvel

habitacional será subsidiariamente responsável pelo pagamento desta contribuição extraordinária.

Tal significa que os proprietários de imóveis nos quais se desenvolva a atividade de Alojamento Local, ainda que não sejam os titulares da licença para exploração dessa atividade, serão também subsidiariamente responsáveis pela liquidação e pelo pagamento desta CEAL relativamente aos mesmos.

A nova CEAL, por sua vez, aplicar-se-á em relação aos imóveis habitacionais localizados em zona de pressão urbanística, aferidos a 31 de dezembro de cada ano civil, sendo, conforme referido, a sua base tributável definida pela aplicação do coeficiente económico e de um coeficiente de pressão urbanística, os quais serão publicados anualmente em Portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças.

Tal como sucede com a maioria das contribuições sobre outros sectores económicos específicos, às quais geralmente são apontadas críticas relacionadas com o desrespeito pela reserva de lei ou da igualdade, ou de outras regras legais, financeiras e orçamentais que lhes pode ser associada, a CEAL não foge a alguns desses vícios.

Por outro lado, não existe uma delimitação temporal concreta para a aplicação desta contribuição extraordinária, presumindo-se que a sua vigência perdure até que o objetivo final seja alcançado e, porventura mais relevante, suscita desde já problemas de natureza vária à luz da nossa Constituição, nomeadamente quanto à existência de rendimentos presumidos, ao princípio da capacidade contributiva e quanto à existência de dois impostos sobre o rendimento pessoal, o que a Constituição não admite.

Dá-se ainda nota que os coeficientes indicados para o cálculo desta CEAL por referência ao ano de 2023, e a ser liquidada em 2024, deverão seguir médias e critérios por referência ao ano de 2019, ou seja, um ano pré-pandemia e que pouco ou nada reflete o atual estado do mercado habitacional, o que, por si só, pode também suscitar questões de retroatividade da lei fiscal, ou de violação do princípio da confiança, o que a nossa Constituição não deverá também admitir.

CONCLUSÕES

Após decorrido o período de consulta pública, as medidas agora propostas no âmbito do “Mais Habitação” e incluídas na PL compreendem alterações muito

relevantes em relação à situação atual,
em todas as matérias versadas.

Neste sentido, acompanharemos o processo legislativo em curso até à expectável aprovação da PL apresentada junto da Assembleia da República, não se esperando, no entanto, alterações de relevo ao texto já conhecido.

Lisboa, 25 de abril de 2023

Rogério M. Fernandes Ferreira
Duarte Ornelas Monteiro
Joana Marques Alves
Ricardo Miguel Martins
Marta Cabugueira Leal
João Rebelo Maltez
Bárbara Teixeira Neves
Raquel Silva Simões

(Private Clients Team)

www.rfflawyers.com