



Tax & Business Lawyers



Nº66/23

# 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](mailto: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](mailto: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 Lei n.º 71/XV/1.ª, incluída no chamado Pacote “Mais Habitação”, foi agora aprovada, após apresentação à Assembleia da República e prévia promoção de um período de consulta pública entre 3 e 24 de março. A proposta de lei agora aprovada vem estabelecer um conjunto de medidas com impacto, entre outras matérias, nos regimes atualmente vigentes e com referência à tributação do património, e em sede de IVA (empreitadas de reabilitação urbana).

[www.rfflawyers.com](http://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](mailto:contact@rfflawyers.com)



## INTRODUÇÃO

No âmbito do “Mais Habitação”, após apresentação à Assembleia da República da Proposta de Lei n.º 71/XV/1.<sup>a</sup> e uma vez promovido um período para consulta pública entre 3 e 24 de março, foi agora aprovado o texto final da nova Lei onde constam medidas, concretas, que, entre outros aspetos, visam a alteração dos regimes vigentes em matéria de tributação de património e, bem assim, em sede de IVA.

## IMT NA AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS PARA REVENDA

Estabelece-se 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, prevê-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, considera-se que o IMT em falta é devido desde o momento da aquisição de imóvel, tal revelando, nomeadamente, para efeitos do pagamento de juros compensatórios pelo atraso na sua liquidação.

Estabelece-se que, para os efeitos acima, por “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 mencionadas, o texto final da nova Lei aparenta ter, 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

Estabelece-se, igualmente, 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, prevê-se a isenção de IMT nas aquisições de terrenos para construção, destinados à construção de imóveis habitacionais, desde que pelo menos 700/1000 dos prédios em propriedade horizontal, ou a totalidade dos prédios em propriedade total ou frações autónomas, seja afeta ao referido Programa e, bem assim, seja realizado junto da entidade competente, no prazo de dois anos após a sua aquisição, o procedimento de controlo prévio para obras de construção de imóveis com afetação habitacional.

No que respeita a prédios, ou frações autónomas, adquiridos, reabilitados ou construídos para afetação ao Programa em causa, prevê-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), 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 tributáveis acima referidas ficam sem efeito.

Note-se, porém, que o imóvel manterá 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.

Foi igualmente determinada a aplicação das isenções acima referidas para os imóveis adquiridos, reabilitados ou construídos, afetos ao arrendamento, no âmbito de programas habitacionais promovidos pelas entidades com competência na área da habitação nas Regiões Autónomas.

Estabelece-se, por fim, que as isenções acima referidas sejam extensíveis ao Adicional ao IMI e, bem assim, que os contratos de arrendamento habitacional celebrados no âmbito do Programa e os contratos celebrados no âmbito de programas públicos de habitação promovidos pelas entidades com competência na área da habitação nas regiões autónomas sejam isentos de Imposto do Selo.

## **TERRENOS PARA CONSTRUÇÃO – DEFINIÇÃO**

Estabelece-se a alteração à definição de

terrenos para construção situados dentro ou fora de um aglomerado urbano, prevendo 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 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**

Determina-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, devem os sujeitos passivos, junto do serviço de finanças da área da situação dos prédios, apresentar documento comprovativo do início do procedimento de controlo prévio, produzindo-se efeitos a partir dessa apresentação.

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 desta 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, inclusivamente os prazos para decisão tácita, por forma a cumprir o prazo previamente indicado e, bem assim, obviar à entrega do imposto acrescido de juros compensatórios.

Em paralelo, determina-se, igualmente, que as referidas isenções não sejam 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.

### **AUMENTO DA MAJORAÇÃO DA TAXA DE IMI APLICÁVEL AOS PRÉDIOS RÚSTICOS COM ÁREAS FLORESTAIS**

Determina-se, em sede de IMI, que 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 sendo a majoração aplicável quando dela resulte uma coleta de imposto inferior a 20 euros, por cada prédio abrangido.

### **VPT DE PRÉDIOS EM ALOJAMENTO LOCAL - COEFICIENTE DE VETUSTEZ**

Estabelece-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, relevante 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, em igual medida, dos montantes devidos anualmente a título de IMI e Adicional ao IMI (se aplicável).

Em caso de desafetação posterior do imóvel a alojamento local, será aconselhável um pedido de reavaliação do imóvel, para impedir este, e eventuais outros, agravamentos de imposto.

### **ENTIDADES FORNECEDORAS DE ÁGUA, ENERGIA E TELECOMUNICAÇÕES**

Prevê-se um conjunto de obrigações de reporte a entidades distribuidoras de água, energia e telecomunicações, sendo estas obrigadas a comunicar os contratos com os clientes finais e suas alterações de consumos.

Prevê-se, igualmente, que as entidades



distribuidoras de água e energia devem apresentar uma 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.

Na Proposta de Lei projetava-se semelhante obrigação para as empresas de telecomunicações, não estando tal obrigação prevista no texto final da nova Lei.

## **COMUNICAÇÃO DE CONTRATOS DE ARRENDAMENTO**

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

## **PRÉDIOS URBANOS CONSTRUÍDOS, AMPLIADOS, MELHORADOS OU ADQUIRIDOS A TÍTULO ONEROSO, DESTINADOS A HABITAÇÃO**

Prevê-se um período, de três anos, de isenção de IMI, a conceder para prédios

urbanos cujo valor patrimonial tributário não exceda € 125.000, prorrogáveis por mais dois anos, mediante deliberação da assembleia municipal, que deve ser comunicada à Administração tributária, por transmissão eletrónica de dados, até 31 de dezembro, para vigorar no ano seguinte.

Esta alteração legislativa aplica-se 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, tendo ocorrido em momento anterior, em 2022 tenham beneficiado da isenção de IMI concedido em razão do destino do imóvel como habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar e, bem assim, do rendimento bruto total do agregado familiar.

## **ATUALIZAÇÃO DA TABELA DE DEDUÇÃO, EM SEDE DE IMI, PARA PRÉDIOS DE SUJEITOS PASSIVOS COM DEPENDENTES A CARGO**

Foi atualizada a tabela segundo a qual os municípios podem fixar uma redução da taxa 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:

### **AGRAVAMENTO DAS TAXAS DE IMI PARA PRÉDIOS DEVOLUTOS LOCALIZADOS EM ZONAS DE PRESSÃO URBANÍSTICA**

Determina-se que os prédios urbanos ou frações autónomas que se encontrem devolutos há mais de um ano, os prédios em ruínas, bem como os terrenos para construção inseridos no solo urbano e cuja qualificação em plano municipal de ordenamento do território atribua aptidão para o uso habitacional, sempre que se localizem em zonas de pressão urbanística, vêm a taxa de IMI, de 0,3% a 0,45%, ser elevada ao décuplo, agravada, em cada ano subsequente, em mais 20%, até ao limite máximo do valor de 20 vezes daquela taxa.

Não obstante, a prevê-se ainda que este limite máximo pode, mediante deliberação da assembleia municipal, ser aumentado em (i) 50% sempre que o prédio urbano ou fração autónoma se destine a habitação e, no ano a que respeita o imposto, não se encontre arrendado para habitação ou afeto a habitação própria e permanente do sujeito passivo; ou (ii) 100% sempre que

o sujeito passivo do imposto seja uma pessoa coletiva ou outra entidade fiscalmente equiparada.

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

### **ALTERAÇÕES EM SEDE DE IVA**

Foi determinada a alteração da redação 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. Enquanto na redação anterior da verba aludida, a taxa se aplicava apenas mediante a classificação da empreitada pela autoridade competente para o efeito, o âmbito da aplicação foi agora ampliado, sendo possível a aplicação da taxa reduzida de IVA também em empreitadas de construção ou reabilitação de habitações para arrendamento acessível e, em todos os casos, aplicável 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 fins previstos na verba 2.18 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 estabelece-se, igualmente, a 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 e a empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública, ao invés de empreitadas de reabilitação urbana.

## CONCLUSÃO

Atendendo ao acima exposto, verifica-se que a legislação aprovada em Assembleia da República determinou uma alteração considerável às medidas anteriormente divulgadas em sede de Proposta de Lei, apresentada pelo Governo.

\*

A legislação foi aprovada pela Assembleia da República em votação final global que ocorreu a 19 de julho de 2023, e será agora analisada pelo Presidente da República para efeitos de ratificação ou veto.

\*\*\*

Lisboa, 4 de agosto de 2023

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

*(Tax Advisory Team)*

[www.rffadvogados.pt](http://www.rffadvogados.pt)