

Outubro 2023

Programa “Mais Habitação”

Medidas publicadas



CCR Legal
Sociedade de Advogados

An independent law firm member
of PwC's legal practices

pwc.pt/tax | ccrlegal.pt

Mercado imobiliário habitacional em Portugal

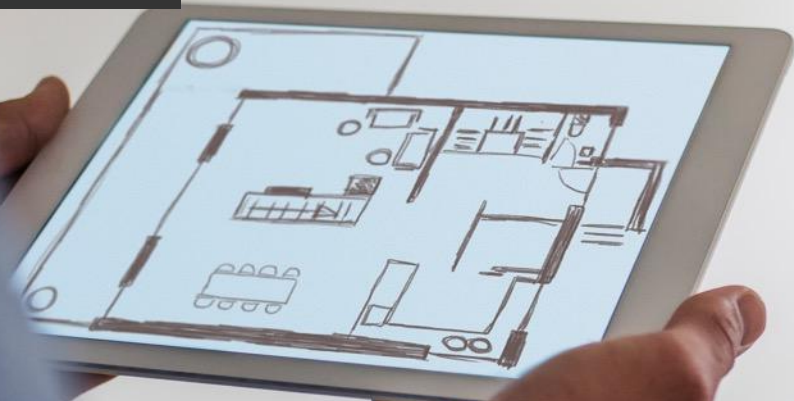
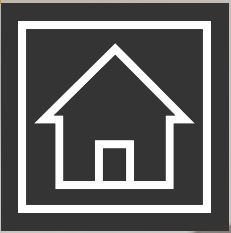
O presente pacote legislativo começou a ser delineado a partir do Programa "Mais Habitação", tendo sido publicada em Diário da República hoje, dia 6 de outubro, a Lei n.º 56/2023 (a "Lei").

De um modo geral, as alterações trazidas pela Lei são as seguintes:

- criação de um apoio à promoção de habitação para arrendamento acessível;
- desenvolvimento de uma Nova Geração de Cooperativismo para a Promoção de Habitação Acessível;
- definição de regras excecionais e transitórias quanto ao valor das rendas nos novos contratos de arrendamento, subsequentes a contratos celebrados nos últimos cinco anos;
- definição de mecanismos de proteção dos inquilinos com contratos de arrendamento anteriores a 1990 e à garantia da justa compensação do senhorio;
- integração da tramitação do procedimento especial de despejo e da injunção em matéria de arrendamento junto do Balcão do Arrendatário e do Senhorio (BAS), para simplificação e melhoria do seu funcionamento e reforço das garantias das partes;
- aprovação de diversas medidas fiscais de incentivo e apoio ao arrendamento;
- incentivo à transferência de apartamentos em alojamento local (AL) para o arrendamento habitacional de longo prazo;
- criação de uma contribuição extraordinária sobre apartamentos e estabelecimentos de hospedagem integrados em edifícios de AL;
- revogação das autorizações de residência para atividade de investimento imobiliário;
- alargamento do âmbito de isenções de fiscalização prévia do Tribunal de Contas.

De seguida, apresentamos um resumo das principais medidas aprovadas pela Lei.





Índice



1. Aspetos legais

Pág. 4



2. Tributação do rendimento

Pág. 8



3. Tributação do património

Pág. 12



4. Tributação em sede de IVA

Pág. 16



1 Aspectos legais

Revogação dos Vistos Gold com foco em imobiliário

Não serão admitidos novos pedidos de concessão de autorização de residência para investimento através (i) da aquisição de imóveis, (ii) da transferência de capitais ou (iii) da aquisição de partes de organismos de investimento coletivo com ativos imobiliários, sem prejuízo da possibilidade da sua renovação quando as mesmas tenham sido anteriormente concedidas ao abrigo do regime legal aplicável até à data da entrada em vigor da Lei.

Limites aos aumentos de renda em novos contratos

A renda inicial dos novos contratos de arrendamento para fins habitacionais que incidam sobre imóveis que sobre os quais tenham vigorado contratos de arrendamento celebrados nos 5 anos anteriores à entrada em vigor da Lei, não poderá exceder o valor da última renda praticada sobre o mesmo imóvel em anterior contrato, aplicado o coeficiente de 1,02 (salvo os casos especificamente previstos na lei).

Não transição para o NRAU

Os contratos celebrados antes de 1990 que não tenham transitado para o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) não poderão transitar para o referido regime por iniciativa do senhorio.

Arrendamento forçado de habitações devolutas

As Câmaras Municipais podem, como medida excecional e supletiva, proceder ao arrendamento forçado de imóveis devolutos.

Assim, as frações autónomas e as partes de prédio urbano suscetíveis de utilização independente, de uso habitacional, classificadas há mais de 2 anos como devolutas, quando localizadas fora dos territórios do interior, podem ser objeto, mediante certas condições, de arrendamento forçado.

Suspensão de novos registos de AL

É suspensa a emissão de novos registos de estabelecimentos de AL nas modalidades de apartamentos e estabelecimentos de hospedagem integrados numa fração autónoma ou edifício, em todo o território nacional (excepto em territórios do interior, Regiões Autónomas, municípios nos quais não tenha sido declarada a carência habitacional ou imóveis inseridos no Fundo Revive Natureza).

Duração e renovação de novos registos e reapreciação dos registos de AL já emitidos

O registo de estabelecimentos de AL passa a ter a duração de 5 anos, renovável por iguais períodos por deliberação da Câmara Municipal territorialmente competente, sendo a primeira renovação contada a partir da data de emissão do título de abertura ao público.

Os registos de AL já emitidos à data da entrada em vigor da Lei serão reapreciados durante o ano de 2030.

Caducidade dos registos de AL inativos

No prazo de 2 meses a contar da entrada em vigor da Lei, os titulares do registo de AL serão obrigados a efetuar prova da manutenção da atividade de exploração. Incumprido este dever, os respetivos registos serão cancelados, por decisão do presidente da Câmara Municipal territorialmente competente.

Transmissão dos registos de AL

O registo de AL passa a ser, em todas as suas modalidades, pessoal e intransmissível, ainda que na titularidade ou propriedade de pessoa coletiva, caducando em caso de transmissão de qualquer parte do capital social da pessoa coletiva titular do registo, independentemente da percentagem (exceto em caso de sucessão).

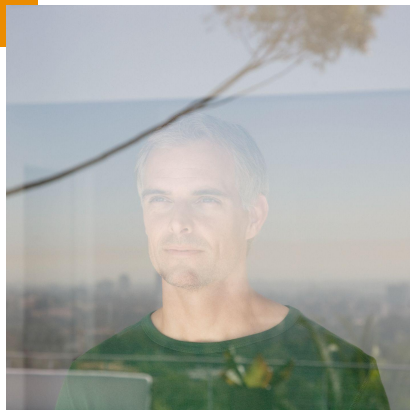
Papel da Assembleia de Condomínio

Sempre que o estabelecimento de AL seja registado em fração autónoma de edifício em regime de propriedade horizontal que se destine, no título constitutivo, a habitação, deve o registo ser precedido de decisão do condomínio por unanimidade para uso diverso de exercício da atividade de AL.

No caso de a atividade de AL ser exercida numa fração autónoma de edifício ou parte de prédio urbano suscetível de utilização independente, a assembleia de condóminos, por deliberação de pelo menos dois terços da pernilagem do edifício, pode opor-se ao exercício da atividade de AL na referida fração. Só assim não ocorrerá quando o título constitutivo expressamente preveja a utilização da fração para esses fins ou tiver havido deliberação expressa da assembleia de condóminos a autorizar a utilização da fração para AL.



“ O Estado assumirá o pagamento das rendas em atraso em determinadas condições previstas na Lei.”



Pagamento das rendas em atraso pelo Estado:

Valor máx. mensal

1,5 x
a remuneração
mínima mensal

Limite Total

9 x
a remuneração
mínima mensal

Apoio à promoção de habitação para arrendamento acessível

É criado um apoio à promoção de habitação para arrendamento acessível, o qual poderá ser acedido por determinadas entidades previstas na Lei, nomeadamente, cooperativas de habitação e construção e sociedades comerciais que se dediquem à construção civil, em consórcio ou sob outra forma de associação com sociedades comerciais cujo objeto social inclua o arrendamento para habitação e a gestão de património, ou sociedades em cujo capital aquelas participem, bem como entidades que se dediquem à promoção e ao investimento imobiliário.

Os beneficiários gozam de duas modalidades de apoio, (i) a disponibilização de uma linha de financiamento, com garantia mútua e bonificação da taxa de juro, no montante global máximo de €250.000.000,00 e (ii) a cedência de terrenos e edifícios públicos (património imobiliário público), através da constituição de um direito de superfície, por um prazo máximo de 90 anos, renovável mediante acordo entre as partes para o mesmo fim, e transmissível desde que salvaguardados todos os direitos e deveres inerentes.

Os apoios acima referidos são aplicáveis, com as necessárias adaptações, ao alojamento estudantil (a adesão a este regime está sujeita à aplicação de valores máximos de preços mensais de alojamento para estudantes definidos em portaria).

Balcão do Arrendatário e Senhorio

É criado o Balcão do Arrendatário e Senhorio (BAS) destinado a assegurar a tramitação do procedimento especial de despejo e da injunção em matéria de arrendamento.

Garantia de pagamento de rendas em atraso pelo Estado

O Estado assumirá o pagamento das rendas em atraso em determinadas condições previstas na Lei, ficando o Estado automaticamente sub-rogado nos direitos do requerente, os quais poderão ser exercidos através de execução fiscal.

O pagamento das rendas em atraso pelo Estado tem como valor máximo mensal 1,5 vezes a remuneração mínima mensal garantida, com o limite total de 9 vezes a remuneração mínima mensal garantida.

Cooperativismo para promoção de arrendamento acessível

É permitida a cedência de imóveis públicos através de protocolos a celebrar entre as entidades do setor cooperativo e o IHRU, no âmbito de projetos piloto a criar e integrar na chamada “Nova Geração de Cooperativismo para a Promoção de Habitação Acessível”.

A Nova Geração de Cooperativismo para a Promoção de Habitação Acessível baseia-se em diversos princípios, nomeadamente, a construção a partir da utilização de um lote ou edifício de propriedade coletiva e não divisível, a cedência do direito de superfície por prazo nunca inferior a 75 anos, findo o qual o lote e edifício reverterem para o Estado, e um modelo económico não lucrativo e desenvolvimento de projetos com enfoque em modelos de habitação colaborativa e espaços de organização partilhada e/ou comum.

Aquisição de bens imóveis por entidades públicas para arrendamento acessível

Permissão para aquisição onerosa do direito de propriedade ou de outros direitos reais sobre bens imóveis por entidades públicas, para arrendamento acessível, devendo o valor da aquisição ser compatível com o que resulte do procedimento de avaliação.

Permissão de aquisição, no todo ou em parte, de empreendimentos habitacionais de custos controlados, incluindo as partes acessórias das habitações, construídos ou a construir, sendo este regime aplicável, com as devidas adaptações, ao arrendamento para posterior subarrendamento habitacional.



2 Tributação do rendimento

Alterações com impacto sobre o IRS e IRC

Mais-valias imobiliárias

É introduzida uma isenção de tributação, em sede de IRS e IRC, sobre as mais-valias decorrentes da alienação onerosa de imóveis para habitação ao Estado, às Regiões Autónomas ou às autarquias locais, com exceção das mais-valias realizadas (i) por residentes em territórios com um regime mais favorável e decorrentes (ii) do exercício do direito de preferência.

Os rendimentos isentos são, para efeitos de IRS, obrigatoriamente englobados para determinação da taxa a aplicar aos restantes rendimentos.

Por outro lado, são revogados os benefícios, em sede de IRS e IRC relacionados com a reabilitação urbana (e.g., é revogada a aplicação da taxa de IRS de 5% sobre as mais-valias com a alienação de imóveis intervencionados e localizados em áreas de reabilitação urbana ou a taxa de 10% sobre rendimentos decorrentes de fundos investimento imobiliários) e direcionados os benefícios para o arrendamento habitacional a custos acessíveis.

“**Revogados os benefícios, relacionados com a reabilitação urbana (...) e direcionados os benefícios para o arrendamento habitacional a custos acessíveis.**”



Transferência de imóveis de AL para arrendamento

A transferência de imóveis de AL para arrendamento beneficiará de uma isenção, em sede de IRS e IRC, dos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente, se verificadas, cumulativamente, as seguintes condições:

- os imóveis estejam afetos à exploração de estabelecimentos de AL;
- tanto o seu registo como a afetação para esse fim tenham ocorrido até 31 de dezembro de 2022;
- a celebração do contrato de arrendamento e respetiva inscrição no Portal das Finanças ocorra até 31 de dezembro de 2024.

A referida isenção é aplicável aos rendimentos prediais obtidos até 31 de dezembro de 2029.

“ A transferência de imóveis de AL para arrendamento, beneficiará de uma isenção, em sede de IRS e IRC.”



Mais-valias imobiliárias - Regime do reinvestimento

No regime do reinvestimento passam a estar previstas mais duas condições cumulativas para beneficiar da exclusão de tributação das mais-valias realizadas com a alienação de imóveis destinados a habitação própria e permanente:

- o imóvel tenha sido destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, nos 24 meses anteriores à data da alienação; e
- os sujeitos passivos não tenham beneficiado no ano da realização da mais-valia, nem nos três anos anteriores, deste regime de exclusão.

O benefício não se verificará se o domicílio fiscal do sujeito passivo ou do seu agregado familiar não tenha sido fixado no imóvel transmitido.

Adicionalmente, são ainda excluídas de tributação as mais-valias da alienação onerosa de terrenos para construção ou de imóveis habitacionais secundários (i.e., que não sejam habitação própria e permanente), se estiverem, cumulativamente, cumpridas as seguintes condições:

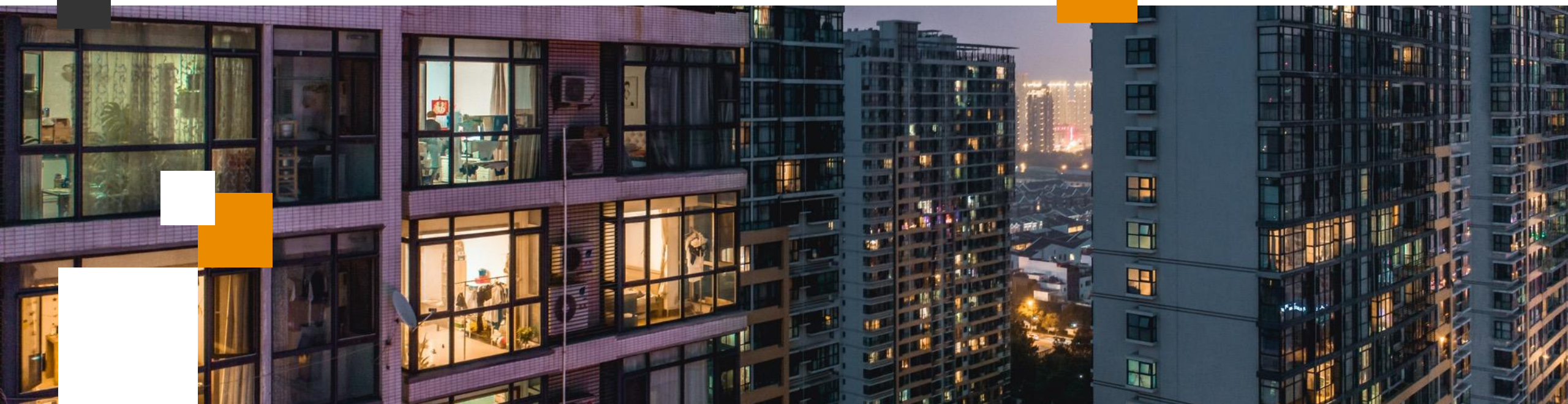
- o valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para aquisição do imóvel, seja aplicado na amortização de capital em dívida em crédito à habitação destinada a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou dos seus descendentes;
- a amortização seja realizada num prazo de três meses contados da data de realização.

“ **O domicílio fiscal do sujeito passivo ou do seu agregado familiar deverá fixar-se no imóvel transmitido, pelo menos durante os 24 meses anteriores à data da alienação.**

A exclusão de tributação das mais-valias com terrenos para construção ou habitações secundárias abrange as alienações realizadas entre 1 de janeiro de 2023 e 31 de dezembro de 2024 e ainda as realizadas entre 1 de janeiro e 31 de dezembro de 2022, no pressuposto de que a amortização seja concretizada até três meses após a entrada em vigor da presente lei.

No caso em que o valor de realização, já deduzido da amortização de empréstimo, seja superior ao capital em dívida, o valor remanescente é sujeito a tributação, nos termos do Código de IRS.

Acresce ainda a suspensão da contagem dos prazos para o reinvestimento (“24 meses anteriores e os 36 meses posteriores contados da data de realização”), durante dois anos, com efeitos a 1 de janeiro de 2020.



Rendimentos prediais - Redução de taxa

- Os rendimentos prediais decorrentes de arrendamento habitacional passam a ser tributados à taxa de 25% (anteriormente, 28%).

Esta norma não abrange os rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente com duração inferior a 5 anos que beneficiem de uma taxa de IRS inferior a 25%.

- Aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente com duração igual ou superior a 5 anos e inferior a 10 anos, é aplicada uma redução de 10% da respetiva taxa, i.e., aplica-se uma taxa de 15% sobre os rendimentos. Por cada renovação com igual duração é ainda aplicada uma redução de 2%, com limite de 10%.
- Aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente com duração igual ou superior a 10 anos e inferior a 20 anos, é aplicada uma redução de 15%, aplica-se uma taxa de 10% sobre os rendimentos.
- Aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente com duração igual ou superior a 20 anos e de contratos de direito real de habitação duradoura, na parte respeitante ao pagamento da prestação pecuniária mensal, é aplicada uma redução de 20%, aplica-se uma taxa de 5% sobre os rendimentos.

As reduções acima previstas (10%, 15% e 20%) extinguem-se quando os contratos de arrendamento cessarem os seus efeitos antes de decorridos os respetivos prazos de duração e subjacentes renovações, por motivo imputável ao senhorio.

Os contratos de arrendamento habitacional celebrados a partir de 1 de janeiro de 2024 e que a renda exceda em 50% o limite geral do preço das rendas por tipologia e concelho, não beneficiam das reduções acima referidas. Por outro lado, as rendas que sejam inferiores em 5% relativamente às rendas praticadas no contrato anterior, beneficiam de uma redução adicional de 5%.

No capítulo das despesas dedutíveis, os seguros de renda passam a ser aceites como dedução às rendas recebidas.

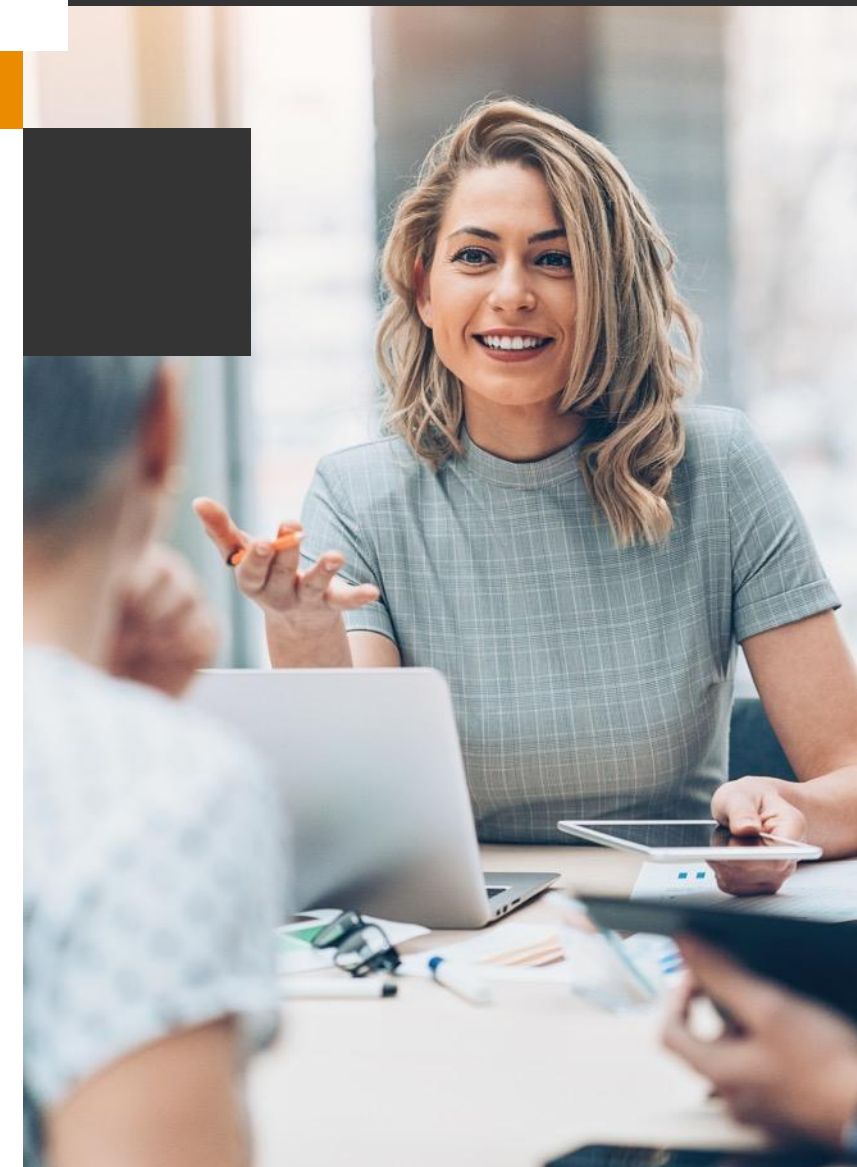
Na sequência da limitação imposta na atualização dos valores das rendas para 2023, os senhorios, serão tributados em 90% dos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento habitacional com duração inferior a 5 anos, sendo que esta percentagem diminui com a longevidade do contrato.

As alterações aplicar-se-ão a novos contratos de arrendamento e respetivas renovações contratuais, assim como a renovações dos contratos de arrendamento em vigor verificadas a partir da data da entrada em vigor da presente lei.

“ Aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente com duração igual ou superior a 5 anos e inferior a 10 anos, é aplicada uma redução de 10% da respetiva taxa.”

Taxa

15%
sobre os
rendimentos



Principais alterações ao Código do IMI e do IMT

3 Tributação do património

“ Imóveis adquiridos para revenda
devem ser vendidos novamente
no período de um ano.”

Iisenção de IMT na aquisição de imóveis para revenda

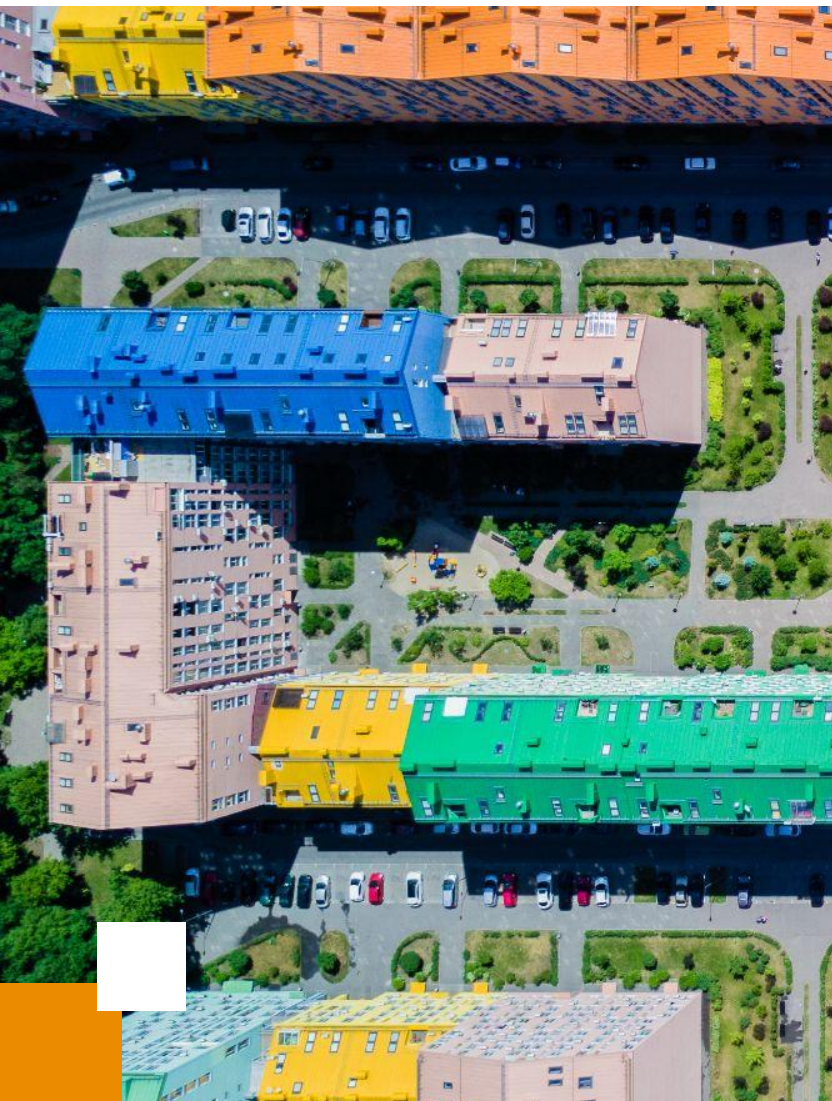
Está prevista uma redução do período, de três para um ano, para que os imóveis adquiridos para revenda sejam efetivamente revendidos, a fim de manter a isenção de IMT ou, nos casos em que o imposto tenha sido pago, possibilitar o seu reembolso.

Nos casos em que o IMT não tenha sido liquidado, mas se torne devido posteriormente por efeitos da caducidade da isenção, considera-se que o IMT em falta é devido desde o momento da aquisição do imóvel, acrescido de juros compensatórios contados desde essa data.

Adicionalmente, clarifica-se o que entende por “destino diferente”, considerando-se como tal a conclusão de obras ou outras alterações que possam determinar variação do valor patrimonial tributário do imóvel.

Suspensão de IMI na aquisição de imóveis para revenda

Foram revogadas as normas que previam a suspensão do IMI relativamente aos imóveis que figurem no inventário de uma empresa.



Isenção de IMI para terrenos para construção de habitações

Foi criada uma isenção de IMI para os terrenos para construção de habitações que se encontrem nas seguintes situações:

- o procedimento de controlo prévio para obras de construção no caso de terrenos para construção tenha sido iniciado junto da entidade competente, e para o qual ainda não tenha havido decisão final, expressa ou tácita; e
- o procedimento de controlo prévio para utilização habitacional de prédios, tal como definido no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação tenha sido iniciado junto da entidade competente, e para o qual ainda não tenha havido decisão final, expressa ou tácita.

Para que lhes seja aplicada a isenção, os sujeitos passivos devem proceder à comunicação junto do serviço de finanças da área da situação dos prédios, através da apresentação de documento comprovativo do início do procedimento de controlo prévio, podendo beneficiar da isenção a partir da data da referida comunicação.

Todavia, não podem beneficiar da isenção os sujeitos passivos que (i) tenham adquirido o prédio a entidade que dele já tenha beneficiado, (ii) tenham domicílio fiscal em paraíso fiscal ou (iii) sejam uma entidade dominada ou controlada, direta ou indiretamente, por entidade que tenha domicílio fiscal em paraíso fiscal.

Prevê-se ainda que, caso ao prédio seja dada utilização diversa de fins habitacionais, seja liquidado o imposto por todo o período decorrido desde a sua aquisição.



Prédios urbanos destinados ao Programa de Apoio ao Arrendamento (PAA)

No âmbito do PAA, foi criada uma isenção de IMT para a aquisição de terrenos para construção destinados à construção de imóveis habitacionais.

Para o efeito, devem estar cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos:

- **pelo menos 700/1000 dos prédios em propriedade horizontal**, ou a totalidade dos prédios em propriedade total ou frações autónomas, seja afeta ao PAA, independentemente do promotor, desde que certificadas pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, Investimentos Habitacionais da Madeira ou pela Direção Regional de Habitação dos Açores;
- **o procedimento de controlo prévio para obras de construção** de imóveis com afetação habitacional seja iniciado junto da entidade competente no prazo de dois anos após a aquisição.

Adicionalmente, os prédios urbanos ou frações autónomas adquiridos, reabilitados ou construídos para afetação ao PAA podem beneficiar de isenção de IMT e de IMI.

No caso do IMI, a isenção poderá ser concedida por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da aquisição do prédio, com possibilidade de renovação por um período adicional de cinco anos.

Estas isenções ficam sem efeito se:

- **aos imóveis for dado destino diferente daquele em que assentou o benefício**, isto é, a sua afetação ao PAA, no prazo de cinco anos a contar da data da transmissão, ou, em caso de renovação da isenção do IMI, no prazo de dez anos; ou
- **se os imóveis não forem objeto de celebração de um contrato** de arrendamento no âmbito do PAA no prazo de seis meses a contar da data da transmissão.



Para efeitos da contagem dos prazos acima referidos, prevê-se que o imóvel mantenha a sua condição de afetação ao PAA ainda que ocorra a cessação do contrato de arrendamento, desde que seja celebrado um novo contrato no âmbito do PAA no prazo de três meses.

Prevê-se ainda que aos prédios urbanos classificados como habitacionais e enquadrados no PAA, seja concedida isenção de Adicional ao IMI e aos contratos de arrendamento habitacional enquadrados neste mesmo programa, ou celebrados no âmbito de programas públicos de habitação nas regiões autónomas seja concedida isenção de Imposto do Selo (IS).

Valor patrimonial tributário dos prédios devolutos e prédios em ruínas

Estabelece-se que os municípios possam requerer que os prédios urbanos devolutos que não constituam uma fração autónoma de prédio em regime de propriedade horizontal, bem como os prédios urbanos em ruínas, sejam avaliados como terrenos para construção, mediante indicação das áreas brutas previstas pelo município, prevalecendo a avaliação que tiver um valor patrimonial tributário mais elevado.

“ Possibilidade de os municípios agravarem significativamente a elevação da taxa de IMI.”

Prédios localizados em zonas de pressão urbanística e prédios rústicos em abandono

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, que atualmente varia entre 0,3% e 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.

Prevê-se no entanto que este limite máximo seja aumentado (mediante deliberação da assembleia municipal) em:

- **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
- **100% sempre que o sujeito passivo do imposto seja uma pessoa coletiva ou outra entidade fiscalmente equiparada.**

Os municípios podem ainda majorar até ao triplo a taxa aplicável aos prédios rústicos com áreas florestais que se encontrem em situação de abandono.

Determinação do valor tributável do Adicional ao IMI

Deixa de ser aplicável a dedução de € 600.000 prevista no n.º 2 do artigo 135.º-C do Código do IMI à soma dos valores patrimoniais tributários dos prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano, prédios em ruínas e prédios urbanos parcialmente devolutos.

Prédios de sujeitos passivos com dependentes a cargo

Foi aumentada a dedução fixa prevista na tabela na qual os municípios podem reduzir a 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, variando de acordo com o número de dependentes que compõem o respetivo agregado.

Comunicação de alterações ao contrato de arrendamento, no âmbito do regime do IS

Caso os locadores ou sublocadores não comuniquem à Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) os contratos de arrendamento, subarrendamento e respetivas promessas, bem como as suas alterações e cessação, os locatários e sublocatários passam agora a poder efetuar as referidas comunicações, em declaração de modelo oficial, nos prazos e termos a regulamentar por portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças.

Contribuição extraordinária sobre os apartamentos em AL (CEAL)

Foi criada a CEAL, uma contribuição extraordinária que incide sobre apartamentos e estabelecimentos de hospedagem integrados numa fração autónoma de edifício afeto a AL com referência a 31 de dezembro de cada ano civil.

A base tributável é constituída pela aplicação do coeficiente económico do AL e do coeficiente de pressão urbanística à área bruta privativa dos imóveis habitacionais, sobre os quais incida a CEAL. A taxa aplicável à base tributável é de 15%.

“ Foi criada a CEAL, uma contribuição extraordinária que incide sobre apartamentos e estabelecimentos de hospedagem integrados numa fração autónoma de edifício afeto a AL.”

Encontram-se no entanto excluídos da CEAL (i) os imóveis localizados nos territórios do interior, (ii) os imóveis habitacionais que não constituam frações autónomas, nem partes ou divisões suscetíveis de utilização independente, (iii) as unidades de AL em habitação própria e permanente, desde que a exploração não ultrapasse 120 dias por ano, (iv) bem como os imóveis localizados em freguesias que preencham determinados critérios, nomeadamente, que integrem municípios nos quais não tenha sido declarada a situação de carência habitacional.

A CEAL não é dedutível para efeitos de determinação do lucro tributável em IRC, mesmo quando contabilizada como gasto do período de tributação.

Coeficiente de vetustez dos prédios afetos a AL

Para efeitos da liquidação, prevê-se que o coeficiente de vetustez dos prédios que constituam, total ou parcialmente, estabelecimentos de AL seja sempre 1, independentemente da idade do prédio, nos termos previstos no artigo 44.º do Código do IMI.

Conceito de terrenos para construção

Foi alterado o conceito de terrenos para construção, no sentido de incluir não só os terrenos para construção para os quais tenha sido concedida licença ou comunicação prévia favorável de operação de loteamento ou de construção, mas também os que tenham sido comunicados pelos municípios à AT como aptos para construção nos termos dos instrumentos de gestão territorial aplicáveis.

Contudo, continuam a não fazer parte do conceito de terrenos para construção aqueles em que é vedada a concessão de licença ou a comunicação de operação de loteamento ou construção, por serem localizados em zonas verdes, áreas protegidas ou que, de acordo com os planos municipais de ordenamento do território, estejam afetos a espaços, infraestruturas ou equipamentos públicos.

Isenção de IMI para prédios habitacionais

É possível prorrogar por mais 2 anos a isenção de IMI de 3 anos aplicada a prédios cujo valor patrimonial tributário não exceda €125.000, desde que cumpridas as condições previstas no n.º 1 e n.º 3 do artigo 46.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.



4 Tributação

em sede de IVA

Alterações ao Código do IVA

Aplicação da taxa reduzida

É agora aplicada a taxa reduzida de IVA:

- às empreitadas de reabilitação de imóveis de habitações económicas e habitações de custos controlados (verba 2.18 da Lista I);
- às empreitadas de construção e reabilitação de imóveis de habitações para arrendamento acessível, mediante cumprimento de certas condições (verba 2.18 da Lista I);
- às empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública, localizados em áreas de reabilitação urbana (verba 2.23 da Lista I);
- de acordo com a norma transitória, a taxa reduzida da verba 2.23 não será aplicável aos pedidos de licenciamento, de comunicação prévia ou de informação prévia submetidos antes da data da entrada em vigor da lei e aos pedidos de licenciamento ou de comunicação prévia submetidos após a entrada em vigor da lei, desde que submetidas ao abrigo de uma informação prévia favorável em vigor.



pwc.pt/tax



CCR Legal

Sociedade de Advogados

An independent law firm member
of PwC's legal practices

ccrlegal.pt



A CCR Legal - Sociedade de Advogados, SP, RL é uma sociedade de advogados independente e membro do conjunto de entidades que presta serviços jurídicos no âmbito da network internacional das firmas PwC . É uma firma full service que oferece um serviço integrado com elevada qualidade e especialização e que tem escritórios em Lisboa e no Porto.

© 2023 PricewaterhouseCoopers Tax Services TLS, Lda. Todos os direitos reservados.

PwC refere-se à PwC Portugal, constituída por várias entidades legais, ou à rede PwC. Cada firma membro é uma entidade legal autónoma e independente. Para mais informações consulte www.pwc.com/structure.