



DO PROGRAMA (MAIS) HABITAÇÃO: FIM (À VISTA) DOS VISTOS GOLD E DO ALOJAMENTO LOCAL?

por: **Maria Carolina Gonçalves** | Associada Principal, **JOSÉ MARIA TOJAL**, | Advogado Estagiário

SPONSORED CONTENT: **Morais Leitão**



No rescaldo da consulta pública, o Conselho de Ministros, tentando amenizar a discussão instalada em torno do "Programa Mais Habitação", veio apresentar a Proposta de Lei n.º 71/XV/1.^a ("**Proposta de Lei**"), recuando de forma inexpressiva em algumas das medidas inicialmente apresentadas.

Deste modo, e muito embora a presente Proposta de Lei esteja ainda em debate, não poderíamos deixar de analisar algumas das principais medidas que estão, agora, em discussão no Parlamento e que integram o projeto lei "Mais Habitação":

1. Alojamento Local

Vejamos algumas das medidas apresentadas pelo governo, que visam incentivar a transferência de apartamentos atualmente em alojamento local para o arrendamento habitacional:

(i) Atividade de alojamento local exercida numa fração autónoma de edifício (ou parte de prédio urbano suscetível de utilização independente): a assembleia de condóminos, por deliberação aprovada por mais de metade da permissão do edifício, poderá opor-se ao exercício da atividade de alojamento local na referida fração, salvo quando o título constitutivo expressamente preveja a utilização da fração para fins de alojamento local ou tiver havido deliberação expressa da assembleia de condóminos a autorizar a utilização da fração para aquele fim.

O cancelamento do registo impedirá o imóvel em questão de ser explorado como alojamento local, independente da respetiva entidade, até deliberação em contrário da assembleia de condóminos.

(ii) Cancelamento imediato do registo: para efeitos de cancelamento imediato do registo, a assembleia de condóminos dá conhecimento da sua deliberação ao presidente da câmara territorialmente competente. O cancelamento do registo determinará a imediata cessação da exploração do estabelecimento.

(iii) Renovação de registo de alojamento local: o registo de estabelecimentos de alojamento local passará a ter a duração de 5 anos, renovável por iguais períodos (a renovação carecerá de autorização expressa pelo presidente da câmara municipal territorialmente competente).

(iv) Suspensão de novos registos de alojamento local: será suspensa a emissão de novos registos de estabelecimentos de alojamento local, nas modalidades de apartamentos e estabelecimentos de hospedagem integrados numa fração autónoma de edifício, com exceção dos territórios do interior identificados no anexo à Portaria n.º 208/2017, de 13 de julho.

(v) Reapreciação dos registos emitidos: os registos de alojamento local emitidos à data de entrada em vigor da lei que resultará da proposta em análise, serão reapreciados, durante o ano de 2030 (excetuam-se, no entanto, os estabelecimentos





ID: 105423072

01-05-2023

de alojamento local que constituam garantia real de contratos de mútuo celebrados até 16 de fevereiro de 2023, e que ainda não tenham sido integralmente liquidados a 31 de dezembro de 2029, cuja primeira reapre- ciação só ocorrerá após a amortização integral, inicialmente contratada).

(vi) Contribuição extraordinária: prevê-se a criação de uma Contribuição Extraordinária sobre os Apartamentos em Alojamento Local ("CEAL"), a qual incidirá sobre a afetação de imóveis habitacionais a alojamento local, a 31 de dezembro de cada ano civil.

- **Sujeitos passivos:** os titulares da exploração dos estabelecimentos de alojamento local (quando os mesmos não coincidam com os proprie- tários dos imóveis, os proprietários dos imóveis serão subsidiariamente responsáveis pela liquidação e pagamento da CEAL).

- **Isenção:** imóveis habitacionais que não constituam frações autónomas, nem partes ou divisões suscetíveis de utilização independente.

- **Base tributável:** será constituída pela aplicação (i) do coeficiente eco- nómico do Alojamento Local calculado com base no rendimento médio anual por quarto apurado pelo Instituto Nacional de Estatística ("INE") relativamente ao ano anterior e (ii) o coeficiente de pressão urbanística calculado, para cada zona, em função da variação da renda por m². A taxa aplicável à base tributável será de 20%.

(vii) Isenção do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares ("IRS") ou do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares ("IRC"): prevê-se a isenção de IRS ou de IRC sobre os rendimentos prediais de imóveis auferidos até 31 de dezembro de 2029, caso se verifiquem os seguintes requisitos:

- transferência do imóvel afeto a alojamento local para o mercado de arrendamento habitacional;
- o registo do estabelecimento de alojamento local tenha ocorrido e o mesmo se encontre afeto a esse fim até 31.12.2022; e
- celebração do contrato de arrendamento e consequente registo no Portal das Finanças até 31.12.2024.

2. Revogação do Regime das Autorizações de Resi- dência para Atividade de Investimento ("Vistos Gold")

Propõe-se o fim da concessão de novos Vistos Gold, mantendo-se, contudo, válidos os pedidos de concessão de Vistos Gold que, à data de entrada em vigor da lei que será aprovada, se encontrem a aguardar decisão junto das entidades competentes.

No seguimento do exposto, mantem-se ainda a possibilidade de reno- vação, desde que as respetivas autorizações tenham sido concedidas ao abrigo do regime aplicável até à data da entrada em vigor da lei, igual- mente aplicável a autorizações de residência para agrupamento familiar.

3. Isenção pela aquisição de prédios para revenda

No quadro do "combate à especulação", a isenção sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis ("IMT") na compra para revenda, passa a exigir que o imóvel seja revendido no prazo de um ano (anteriormente três anos) a contar da sua aquisição.

No seguimento do exposto, se os prédios não foram revendidos no prazo de um ano, o imposto é devido desde a aquisição, acrescido de juros compensatórios.

4. Limite à fixação de rendas dos novos contratos de ar- rendamento para fins habitacionais: propõe-se a fixação de um limite máximo para o valor da renda em novos contratos de arrendamento, limite esse que não poderá ultrapassar o coeficiente de 1,02 sobre o valor da renda anteriormente praticada sobre o mesmo imóvel.

A limitação proposta aplica-se aos contratos que incidam sobre imóveis sobre os quais tenham incidido contratos de arrendamento celebrados nos últimos 5 anos.

5. Contratos anteriores a 1990: na esteira do que resul- tava das primeiras medidas apresentadas, o governo manteve-se inflexível sobre a não transição dos con- tratos de arrendamento anteriores a 1990 para o Novo Regime do Arrendamento Urbano (Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro).

Em contrapartida, o estado pretende que os proprietários sejam com- pensados pela não transição com benefícios fiscais: isenção em sede de IRS e Imposto Municipal sobre os Imóveis ("IMI"), e uma compensação monetária.

Em suma, se é verdade que só nos próximos tempos saberemos os reais contornos destas medidas mais controversas, também é verdade que ficamos, para já, com a certeza de que tais propostas recorrem ao património privado como forma de criar oferta, com efeitos perniciosos junto do mercado em geral.