

MORAIS LEITÃO

GALVÃO TELES, SOARES DA SILVA
& ASSOCIADOS

PROGRAMA MAIS HABITAÇÃO

Outubro 2023



Medidas no âmbito da habitação

No passado dia 6 de outubro foi publicada, em *Diário da República*, a **Lei n.º 56/2023** que aprova as medidas no âmbito do Programa Mais Habitação, tendo iniciado a sua vigência no dia seguinte ao da sua publicação (**Lei**).

O presente documento visa identificar, de forma sumária, as principais medidas introduzidas pelo diploma em causa.



1. Alojamento local

2. Arrendamento

- 2.1. Limitação do valor das rendas em novos contratos de arrendamento
- 2.2. Contratos anteriores a 1990
- 2.3. Balcão do Arrendatário e do Senhorio
- 2.4. Comunicação do arrendamento à Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) pelo arrendatário

3. Arrendamento forçado de habitações devolutas

4. Promoção de habitação para arrendamento acessível

5. Vistos *Gold*

6. Outras medidas fiscais

- 6.1. Isenção em sede de Imposto sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis pela aquisição de prédios para revenda
- 6.2. Construção e reabilitação urbana
- 6.3. Isenção de Imposto Municipal sobre os Imóveis (IMI) em terrenos para construção
- 6.4. Taxa agravada de IMI para prédios devolutos
- 6.5. Reinvestimento das Mais-Valias Imobiliárias
- 6.6. Rendimentos Prediais
- 6.7. Exclusão da tributação das mais-valias provenientes da venda de terrenos para construção ou imóveis habitacionais
- 6.8. Incentivo ao arrendamento a custos acessíveis e à venda de imóveis ao estado

1. Alojamento local

(i) **Registo sujeito ao acordo da assembleia de condóminos:** o registo de estabelecimento de alojamento local em fração autónoma de prédio constituído em propriedade horizontal – que se destine no título constitutivo a habitação – passa a depender de decisão prévia e unânime do condomínio a autorizar o uso da fração para a atividade de alojamento local. É de notar que esta exigência só é aplicável aos novos registos de estabelecimentos de alojamento local após a data de entrada em vigor da Lei, ou seja, 7 de outubro de 2023.

Caso a atividade de alojamento local seja 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 permissão do edifício – passa a ter a faculdade de se opor ao exercício da atividade de alojamento local (salvo nos casos em que o título constitutivo expressamente preveja a utilização da fração autónoma para fins de alojamento local ou se já tiver havido deliberação expressa da assembleia de condóminos a autorizar a utilização da fração para aquele fim);

(ii) **Cancelamento do registo:** para efeitos do ponto anterior, em particular do cancelamento do registo, a assembleia de condóminos deverá dar conhecimento da sua deliberação ao presidente da câmara territorialmente competente, produzindo efeitos no prazo de 60 dias após envio da deliberação;

(iii) **Intransmissibilidade do registo:** prevê-se a intransmissibilidade do número de registo do estabelecimento de alojamento local, em qualquer modalidade, ainda que na titularidade ou propriedade de pessoa coletiva (o título de abertura ao público caduca em caso de transmissão de qualquer parte do capital social da pessoa coletiva titular do registo, independentemente da percentagem). Até à entrada em vigor da Lei, a regra da intransmissibilidade do número de registo de alojamento local aplicava-se somente às modalidades de “moradia” e “apartamento” que estivessem localizados em zona de contenção;

(iv) **Prazo de duração do registo:** o registo de estabelecimento de alojamento local passa a ter a duração de cinco anos. O registo é renovável por iguais períodos, ficando sujeito a autorização expressa do presidente da câmara municipal territorialmente competente;

(v) **Suspensão de novos registos:** fica 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;**

- (vi) **Reapreciação dos registos emitidos:** os registos de alojamento local emitidos à data da entrada em vigor da Lei passam a estar sujeitos a reapreciação que deverá ocorrer durante o ano de 2030. Excetuam-se, no entanto, os estabelecimentos de alojamento local que constituem garantia real de contratos de mútuo celebrados até 16 de fevereiro de 2023, que ainda não tenham sido integralmente liquidados a 31 de dezembro de 2029. Em tais casos, a primeira reapreciação ocorrerá após a amortização integral, inicialmente contratada;
- (vii) **Caducidade de registos inativos:** no prazo de dois meses a contar da data de entrada em vigor da Lei, os titulares do registo de alojamento local são obrigados a produzir prova da manutenção da atividade de exploração, mediante a apresentação de declaração contributiva, sob pena de cancelamento dos respetivos registos, por decisão do presidente da câmara municipal territorialmente competente (excetuando-se os casos de exploração de unidades de alojamento local em habitação própria e permanente, desde que tal exploração não ultrapasse os 120 dias por ano);
- (viii) **Contribuição extraordinária:** é criada uma Contribuição Extraordinária sobre apartamentos e estabelecimentos de hospedagem instalados em frações autónomas de edifício em alojamento local (**CEAL**), que passa a incidir sobre a afetação de imóveis habitacionais a alojamento local:
- a. **Incidência subjetiva:** titulares da exploração dos estabelecimentos de alojamento local (nos casos em que os titulares da exploração não coincidem com os proprietários dos imóveis, os proprietários dos imóveis serão subsidiariamente responsáveis pela liquidação e pagamento da CEAL);
 - b. **Incidência objetiva:** imóveis habitacionais afetos a alojamento local, a 31 de dezembro de cada ano civil. Para o efeito, são considerados imóveis habitacionais, as frações autónomas e as partes ou divisões de prédios urbanos suscetíveis de utilização independente de natureza habitacional. Excluem-se da incidência objetiva da CEAL os imóveis localizados nos territórios do interior, bem como os imóveis localizados em freguesias que verifiquem, cumulativamente, os seguintes critérios:
 - Sejam abrangidas por carta municipal de habitação em vigor (*i.e.*, instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação) que evidencie o adequado equilíbrio de oferta de habitações e alojamento estudantil no município;
 - Integrem municípios nos quais não tenha sido declarada a situação de carência habitacional; e
 - Que nenhuma parte do seu território se encontre inserido numa zona de pressão urbanística.

- c. **Isenção:** estão isentos da CEAL: (i) os imóveis habitacionais que não constituam frações autónomas, nem partes ou divisões suscetíveis de utilização independente; e (ii) as unidades de alojamento local em habitação própria e permanente, desde que a exploração não ultrapasse os 120 dias por ano;
 - d. **Base tributável:** aplicação do coeficiente económico do alojamento local 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%.
- (ix) **Benefício fiscal:** ficam isentos de tributação em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (**IRS**) ou de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas, os rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente, desde que verificadas, cumulativamente, as seguintes condições:
- a. A transferência do imóvel afeto a alojamento local para o mercado de arrendamento habitacional;
 - b. O registo do estabelecimento de alojamento local tenha ocorrido e se encontre afeto a esse fim até 31 de dezembro de 2022; e
 - c. A celebração do contrato de arrendamento e consequente registo no Portal das Finanças ocorra até 31 de dezembro de 2024.

A isenção em questão aplica-se aos rendimentos prediais auferidos até 31 de dezembro de 2029.



2. Arrendamento

2.1. Limitação do valor das rendas em novos contratos de arrendamento

No que concerne ao regime do arrendamento, a Lei prevê uma limitação ao valor da renda inicial aplicável a novos contratos de arrendamento para fins habitacionais sobre imóveis relativamente aos quais tenham incidido contratos de arrendamento celebrados nos cinco anos anteriores à entrada em vigor da Lei. Neste caso, o valor da nova renda não poderá exceder em mais de 2% o valor da última renda praticada sobre o imóvel.

A limitação em questão aplica-se aos novos contratos nos quais os valores das rendas excedam os limites gerais de preço de renda por tipologia previstos no Programa de Arrendamento Acessível ([Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio](#), e [Portaria n.º 176/2019, de 6 de junho](#)) e vigorará até 31 de dezembro de 2029.

Nos casos em que as rendas ao abrigo dos anteriores contratos não tenham sido objeto de uma ou mais atualizações legalmente permitidas, poder-se-á ainda aplicar – sobre os valores das rendas iniciais – os coeficientes anuais de atualização respetivamente aplicáveis, desde que não tenham decorrido mais de três anos sobre a data em que teria sido inicialmente possível a sua aplicação. Para o ano de 2023 o coeficiente aplicável é 1,0543.

Para os imóveis que tenham sido objeto de obras de remodelação ou restauro profundos – desde que devidamente atestadas pela câmara municipal – poderá acrescer-se ao valor da renda inicial o valor das despesas suportadas pelo senhorio até a um limite anual de 15% e não de 2%.

2.2. Contratos anteriores a 1990

Os contratos de arrendamento habitacional celebrados antes de 1990 não transitam para o atual regime de arrendamento urbano, caso o arrendatário demonstre que: *(i)* o Rendimento Anual Bruto Corrigido do seu agregado familiar é inferior a cinco vezes o Rendimento Mínimo Nacional Anual; ou *(ii)* tem idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60%.

2.3. Balcão do Arrendatário e do Senhorio

Cria-se o Balcão do Arrendatário e do Senhorio, em substituição do atual Balcão Nacional do Arrendamento, destinado a assegurar a tramitação do procedimento especial de despejo e da injunção em matéria de arrendamento, prevendo-se ainda a tramitação do respetivo processo. As alterações apenas produzirão efeitos 120 dias após a entrada em vigor da presente lei.



2.4. Comunicação do arrendamento à Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) pelo arrendatário

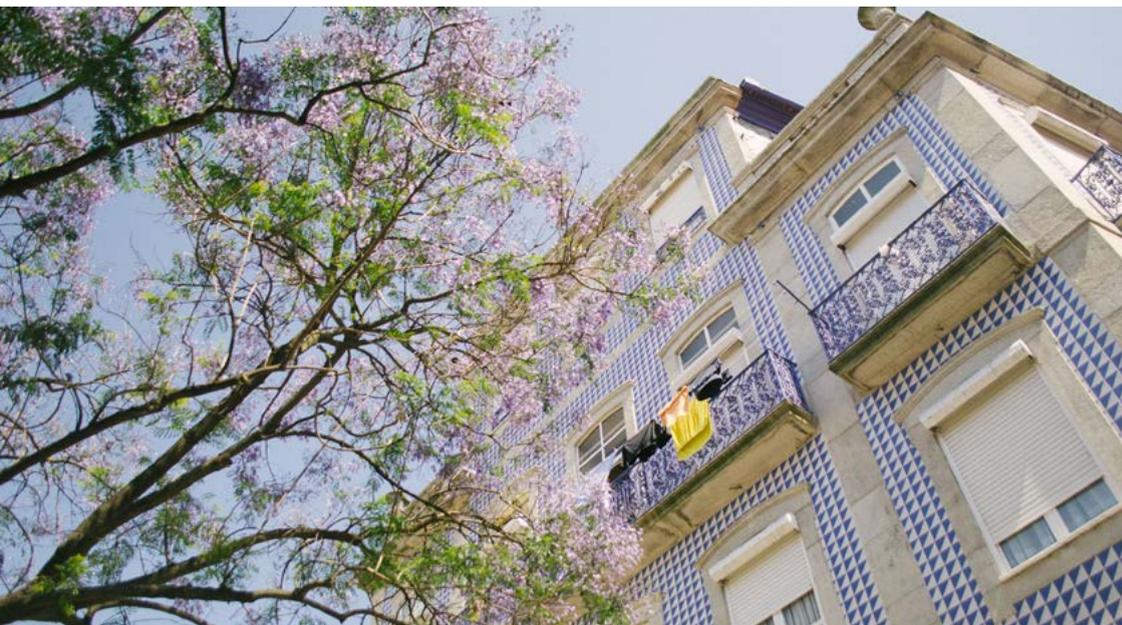
O contrato de arrendamento passa a poder ser comunicado pelo locatário e pelo sublocatário à AT, no caso de o locador ou de o sublocador não o fazerem.

3. Arrendamento forçado de habitações devolutas

- (i) **Dever geral de fiscalização periódica das edificações:** prevê-se a atribuição às câmaras municipais de um dever geral de fiscalização periódica das edificações quanto às respetivas condições de habitabilidade, podendo igualmente, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, determinar a fiscalização sobre as condições de utilização do imóvel. No âmbito desta fiscalização passa a ser verificado o cumprimento das normas legais relativas às condições de habitabilidade (que constituam situações irregulares de arrendamento ou subarrendamento habitacional). No caso da identificação de situações irregulares, a câmara municipal deve intimar os proprietários para a reposição da utilização nos termos autorizados;
- (ii) **Arrendamento forçado de habitações devolutas:** passa a aplicar-se o regime do arrendamento forçado às frações autónomas e às partes de prédio urbano suscetíveis de utilização independente, de uso habitacional, classificadas como devolutas (nos termos do [Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto](#)) que estejam há mais de dois anos com essa classificação, desde que localizadas fora dos territórios do interior. Findo o prazo de dois anos, o município territorialmente competente remete ao respetivo proprietário, consoante os casos:
 - a. A notificação do dever de executar obras de conservação, promovendo a execução das obras necessárias, em caso de incumprimento; ou

- b. A notificação do dever de dar uso à fração autónoma e, querendo, apresentar-lhe uma proposta de arrendamento, desde que a renda não exceda em 30% os limites gerais de preço de renda dispostos no Programa de Arrendamento Acessível ([Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio](#)). Se o proprietário recusar a proposta ou não se pronunciar no prazo de 90 dias e mantendo-se o imóvel devoluto, o município pode, excecional e supletivamente, proceder ao arrendamento forçado, sempre que se revele necessário para garantir a função social da habitação.

Caso os municípios não pretendam proceder ao arrendamento do imóvel e o mesmo não careça de obras de conservação, remetem a informação sobre o imóvel ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (**IHRU**), para que este possa, querendo, notificar o proprietário nos mesmos termos do município.



4. Promoção de habitação para arrendamento acessível

No âmbito da criação de um apoio à promoção de habitação para arrendamento acessível, paralelamente aos incentivos fiscais e a uma linha de financiamento, prevê-se a cedência do direito de superfície sobre os imóveis que integram o património imobiliário público, pelo prazo máximo de 90 anos, não se admitindo – no entanto – a transferência do direito de propriedade a favor dos beneficiários (conforme elencados no artigo 3.º da [Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro](#)).

O direito de superfície sobre imóveis do património imobiliário público consagrado através deste apoio é transmissível, desde que sejam salvaguardados todos os direitos e deveres inerentes, nomeadamente, o dever de afetação dos fogos à promoção de habitação para arrendamento acessível.

5. Vistos Gold

É revogada a possibilidade de apresentação de pedidos de autorização de residência para atividade de investimento que tenham por fundamento: *(i)* a transferência de capitais no montante igual ou superior a 1,5 milhões de euros; e *(ii)* a aquisição de bens imóveis.

Salvaguardam-se, no entanto, a possibilidade de renovação das autorizações concedidas ao abrigo do regime legal até então em vigor e a validade dos pedidos pendentes.

6. Outras medidas fiscais

6.1. Isenção em sede de Imposto sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis pela aquisição de prédios para revenda

A isenção de Imposto 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.

Assim, os prédios adquiridos para revenda deixam de beneficiar de isenção de IMT (passando o imposto a ser devido desde a aquisição e acrescido de juros compensatórios), nos seguintes casos:

- (i) Quando for dado destino diferente aos prédios adquiridos para revenda, considerando-se como tal, a conclusão de obras ou outras alterações que possam determinar variação do valor patrimonial tributário do imóvel;
- (ii) Quando o prédio não for revendido dentro do prazo de um ano; ou
- (iii) Quando o prédio for revendido novamente para revenda.

6.2. Construção e reabilitação urbana

Passa a prever-se a aplicação da taxa reduzida de Imposto sobre o Valor Acrescentado de 6% para:

- (i) As empreitadas de construção ou de reabilitação de imóveis de habitações económicas, habitações de custos controlados ou habitações para arrendamento acessível, independentemente do promotor, desde que pelo menos 700/1000 dos prédios em propriedade horizontal ou a totalidade dos prédios em propriedade total ou frações autónomas sejam afetos a um dos referidos fins (desde que certificados) (nova verba 2.18); e
- (ii) As empreitadas de reabilitação de edifícios e as empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública, localizados em áreas de reabilitação urbana (nova verba 2.23).

No entanto, a nova verba 2.23 não será aplicável quer *(i)* aos processos pendentes à data da entrada em vigor desta lei; quer *(ii)* aos pedidos de licenciamento ou de comunicação prévia que sejam, entretanto, submetidos ao abrigo de uma informação prévia favorável em vigor.



6.3. Isenção de Imposto Municipal sobre os Imóveis (IMI) em terrenos para construção

Passam a estar isentos de IMI: *(i)* os terrenos para construção cujo procedimento de controlo prévio para obras de construção de imóveis com afetação habitacional tenha sido iniciado junto da entidade competente; e *(ii)* os prédios em que o procedimento de controle prévio para utilização habitacional, tenha sido iniciado junto da entidade competente, e para os quais ainda não tenha havido decisão final, expressa ou tácita do procedimento.

A referida isenção não é, porém, aplicável aos sujeitos passivos que: *(i)* atribuam ao prédio uma utilização diversa de fins habitacionais, liquidando-se o IMI devido por todo o período decorrido desde a sua aquisição; *(ii)* tenham adquirido o prédio a entidade que já tenha beneficiado da isenção; *(iii)* tenham domicílio fiscal em país, território ou região sujeito a um regime fiscal mais favorável; e *(iv)* sejam dominados ou controlados, direta ou indiretamente, por entidade que tenha domicílio fiscal em país, território ou região sujeito a um regime fiscal mais favorável.

6.4. Taxa agravada de IMI para prédios devolutos

A taxa de IMI aplicável aos prédios urbanos e a frações autónomas devolutos há mais de um ano, prédios em ruínas, e terrenos para construção inseridos no solo urbano cuja qualificação atribua aptidão para o uso habitacional (sempre que se localizem em zonas de pressão urbanística) é elevada ao décuplo e agravada em mais 20%, em cada ano subsequente (a anterior taxa, para os prédios urbanos, era de 0,3% a 0,45%). O referido agravamento tem como limite máximo o valor de 20 vezes a taxa aplicável.

Nos casos em 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 à habitação própria e permanente do sujeito passivo, o referido limite pode ser aumentado em 50%, mediante deliberação da assembleia municipal. Podendo ser aumentado em 100% sempre que o sujeito passivo do imposto seja uma pessoa coletiva ou outra entidade fiscalmente equiparada.

6.5. Reinvestimento das Mais-Valias Imobiliárias

Para além dos requisitos já previstos na lei, os sujeitos passivos passam a estar obrigados a: *(i)* ter domicílio fiscal no imóvel transmitido nos 24 meses anteriores à data da transmissão; e *(ii)* não ter beneficiado da exclusão de tributação no ano da obtenção dos ganhos, ou nos três anos anteriores.

Fica suspensa, durante um período de dois anos, a contagem do prazo para reinvestimento da mais-valia gerada, entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores contados da data da transmissão onerosa do imóvel

destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, com efeitos a 1 de janeiro de 2020.

6.6. Rendimentos Prediais

Os rendimentos prediais passam a ser tributados à taxa autónoma de 25% em sede de IRS (ao invés da anterior taxa de 28%), sendo que esta pode ainda ser objeto de redução em função da duração do contrato de arrendamento:

- (i) **Duração igual ou superior a cinco anos e inferior a 10 anos:** a taxa autónoma passa a ser de 15%, com redução de 2% a cada renovação com igual período (com o limite de 10%);
- (ii) **Duração igual ou superior a 10 anos e inferior a 20 anos:** a taxa autónoma aplicável é de 10%; e
- (iii) **Duração igual ou superior a 20 anos** (rendimentos prediais decorrentes de contratos de direito real de habitação duradoura, na parte respeitante ao pagamento da prestação pecuniária mensal): a taxa autónoma aplicável é de 5%.

Sempre que os referidos contratos de arrendamento cessem os seus efeitos antes de decorridos os prazos de duração dos mesmos ou das suas renovações, por motivo imputável ao senhorio (ou, no caso do direito real de habitação duradoura, por acordo das partes), extingue-se o direito às reduções das taxas

aí previstas, com efeitos desde o início do contrato ou renovação, devendo os titulares dos rendimentos, no ano da cessação do contrato, proceder à declaração desse facto para efeitos de regularização da diferença entre o montante do imposto que foi pago em cada ano e aquele que deveria ter sido pago com base na taxa aplicável à duração efetivamente decorrida, acrescida de juros compensatórios.

Estas novas medidas não se aplicam, contudo, a rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento habitacional celebrados a partir de 1 de janeiro de 2024, cuja renda mensal exceda em 50% o limite geral do preço das rendas por tipologia e concelho.

Aos novos contratos de arrendamento que beneficiem do regime, é aplicada uma redução adicional de 5% na respetiva taxa autónoma sempre que a renda seja inferior, em pelo menos 5%, à renda do contrato de arrendamento anterior sobre o mesmo imóvel.

6.7. Exclusão da tributação das mais-valias provenientes da venda de terrenos para construção ou imóveis habitacionais

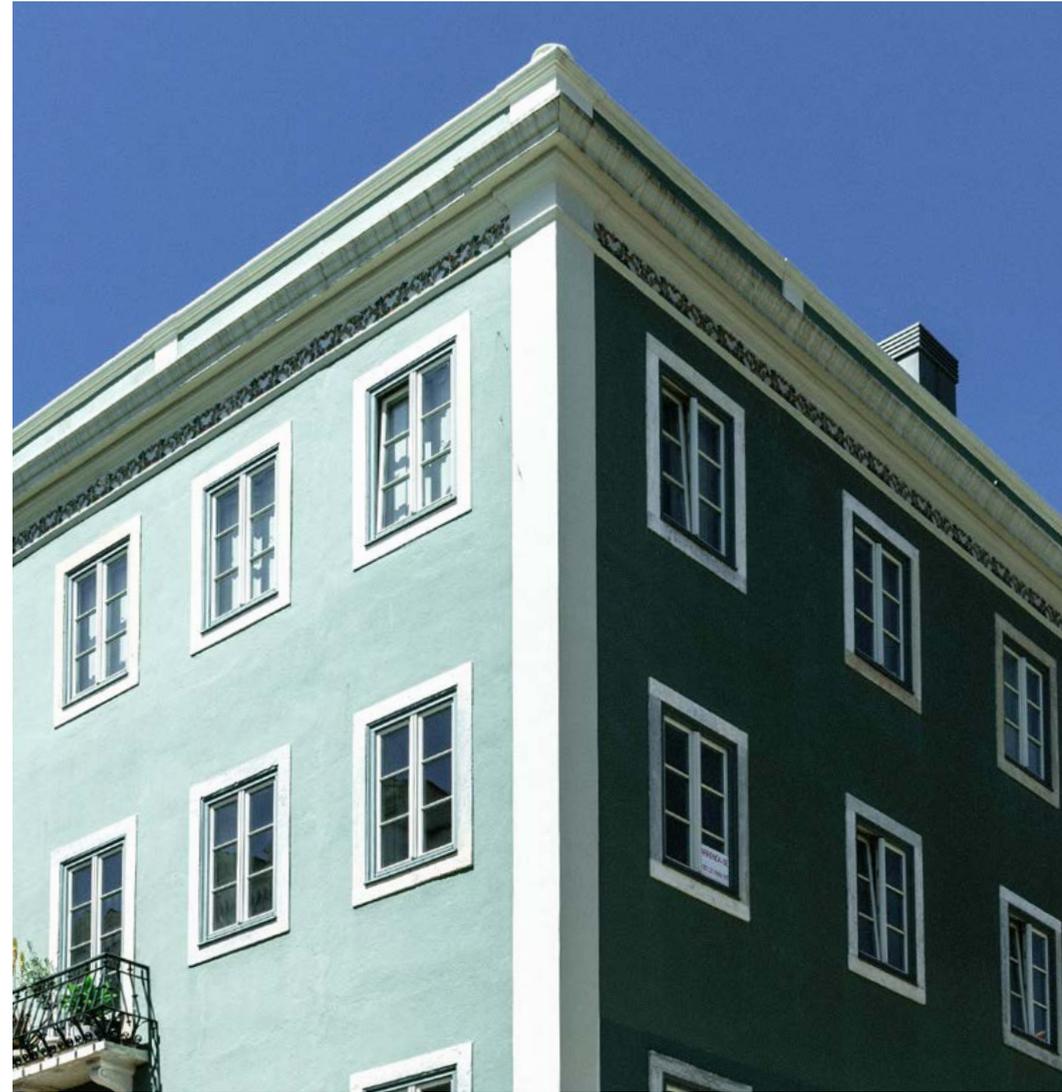
Os ganhos provenientes da transmissão onerosa de terrenos para construção ou de imóveis habitacionais que não sejam destinados a habitação própria e permanente (do sujeito passivo ou do seu agregado familiar) são excluídos de tributação em sede de IRS, desde que o valor de realização seja aplicado na

amortização de capital em dívida em crédito à habitação própria e permanente dos sujeitos passivos, ou dos seus descendentes, no prazo de três meses a contar da data da transmissão dos terrenos ou dos imóveis habitacionais acima descritos.

Esta exclusão de tributação aplica-se apenas às transmissões que sejam realizadas entre 1 de janeiro de 2022 e 31 de dezembro de 2024, nos termos suprarreferidos.

6.8. Incentivo ao arrendamento a custos acessíveis e à venda de imóveis ao estado

Os fundos de investimento imobiliário e as sociedades de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, cujos ativos sejam constituídos, em pelo menos 75% por bens imóveis afetos a arrendamento habitacional a custos acessíveis, beneficiam da tributação à taxa de 10% sobre o saldo positivo entre as mais e menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação, desde que os seus titulares sejam: (i) entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no artigo 27.º do [Estatuto dos Benefícios Fiscais](#); ou (ii) sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento.



Contactos

A Morais Leitão está disponível para prestar qualquer esclarecimento adicional relativamente a estas matérias.

Com os nossos cumprimentos,

as equipas de *corporate imobiliário e turismo*, de *público, urbanismo e ambiente* e de *fiscal*.



**MORAIS LEITÃO, GALVÃO
TELES, SOARES DA SILVA
& ASSOCIADOS**

Sede

LISBOA

Rua Castilho, 165
1070-050 Lisboa
T +351 213 817 400
F +351 213 817 499
mlgtslisboa@mlgts.pt

PORTO

Avenida da Boavista, 3265 – 4.2
Edifício Oceanvys
4100-137 Porto
T +351 226 166 950 - 226 052 380
F +351 226 163 810 - 226 052 399
mlgtsporto@mlgts.pt

FUNCHAL

Av. Arriaga, n.º 73, 1.º, Sala 113
Edifício Marina Club
9000-060 Funchal – Portugal
T +351 291 200 040
F +351 291 200 049
mlgtsmadeira@mlgts.pt

SINGAPURA

9 Raffles Place
#25-02 Republic Plaza
Singapore 048619
T +65 6349 2284
geral.sg@ml.pt

mlgts.pt

ALC ADVOGADOS

LUANDA

Masuka Office Plaza
Edifício MKO A, Piso 5, Escritório A/B
Talatona, Município de Belas
Luanda – Angola
T +244 926 877 476/8/9
T +244 926 877 481
geral@alcadvogados.com

alcadvogados.com

MDR ADVOGADOS

MAPUTO

Avenida Marginal, 141, Torres Rani
Torre de Escritórios, 8.º piso
Maputo – Moçambique
T +258 21 344000
F +258 21 344099
geral@mdradvogados.com

mdradvogados.com

VPQ ADVOGADOS

PRAIA

Edifício BAlcenter, 3.º esq.
Av. Cidade de Lisboa, Chã d'Areia
Praia – Cabo Verde
T +238 350 06 45
T +238 350 06 46
geral@vpqadvogados.com

vpqadvogados.com



membros da MORAIS LEITÃO LEGAL CIRCLE