



ASSUNTO: PROGRAMA MAIS HABITAÇÃO - LEI N.º 56/2023 - APROVA MEDIDAS NO ÂMBITO DA HABITAÇÃO, PROCEDENDO A DIVERSAS ALTERAÇÕES LEGISLATIVAS

Senhor(a) Associado(a), no âmbito do Programa “Mais Habitação”, foi publicado no dia 6 de outubro de 2023, na 1.ª série do Diário na República, a **Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro**, que aprova medidas com o objetivo de garantir mais habitação, procedendo a diversas alterações legislativas.

1

Em concreto, a **Lei ora publicada procede:**

- a) À criação de um apoio à promoção de habitação para arrendamento acessível;
- b) Ao desenvolvimento de uma Nova Geração de Cooperativismo para a Promoção de Habitação Acessível;
- c) À definição de regras excecionais e transitórias quanto ao valor das rendas nos novos contratos de arrendamento, subsequentes a contratos celebrados nos últimos cinco anos;
- d) À definição de mecanismos de proteção dos inquilinos com contratos de arrendamento anteriores a 1990 e à garantia da justa compensação do senhorio;
- e) À 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;
- f) À aprovação de várias medidas fiscais de incentivo e apoio ao arrendamento;
- g) Ao incentivo à transferência de apartamentos em alojamento local para o arrendamento habitacional;
- h) À criação de uma contribuição extraordinária sobre apartamentos e estabelecimentos de hospedagem integrados numa fração autónoma de edifício em alojamento local;
- i) À revogação das autorizações de residência para atividade de investimento imobiliário (“Vistos Gold”);
- j) Ao alargamento do âmbito de isenções de fiscalização prévia do Tribunal de Contas.



Para **concretizar o mencionado objetivo de garantir mais habitação**, a presente Lei procede à **alteração de diversos diplomas legais**, designadamente de âmbito fiscal:

- a) À alteração ao Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro;
- b) À segunda alteração ao Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, que aprova a definição do conceito fiscal de prédio devoluto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio;
- c) À quinta alteração ao Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, e pelos Decretos-Leis n.ºs. 136/2014, de 9 de setembro, 88/2017, de 27 de julho, e 66/2019, de 21 de maio;
- d) À quinta alteração ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, que aprova o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local, alterado pelo Decreto-Lei n.º 63/2015, de 23 de abril, pelas Leis n.ºs. 62/2018, de 22 de agosto, e 71/2018, de 31 de dezembro, e pelo Decreto-Lei n.º 9/2021, de 29 de janeiro;
- e) À alteração ao Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro;
- f) À primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 89/2021, de 3 de novembro, que regulamenta normas da Lei de Bases da Habitação relativas à garantia de alternativa habitacional, ao direito legal de preferência e à fiscalização de condições de habitabilidade;
- g) À alteração ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de dezembro;
- h) À alteração ao Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS), aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 442-A/88, de 30 de novembro;
- i) À alteração ao Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho;
- j) À alteração ao Código do Imposto do Selo, aprovado em anexo à Lei n.º 150/99, de 11 de setembro;



- k) À alteração ao Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro;
- l) À terceira alteração à Lei n.º 19/2022, de 21 de outubro, que determina o coeficiente de atualização de rendas para 2023, cria um apoio extraordinário ao arrendamento, reduz o IVA no fornecimento de eletricidade, estabelece um regime transitório de atualização das pensões, estabelece um regime de resgate de planos de poupança e determina a impenhorabilidade de apoios às famílias, alterada pela Leis n.ºs. 24 -D/2022, de 30 de dezembro, e 24/2023, de 29 de maio;
- m) À oitava alteração ao Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, alterada pelas Leis n.ºs. 31/2012, de 14 de agosto, 79/2014, de 19 de dezembro, 42/2017, de 14 de junho, 43/2017, de 14 de junho, 12/2019, de 12 de fevereiro, 13/2019, de 12 de fevereiro, e 2/2020, de 31 de março;
- n) À primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 1/2013, de 7 de janeiro, que procede à instalação e à definição das regras do funcionamento do Balcão Nacional do Arrendamento e do procedimento especial de despejo;
- o) À primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 34/2021, de 14 de maio, que procede à aprovação do Regime do Procedimento de Injunção em Matéria de Arrendamento;
- p) À décima terceira alteração à Lei n.º 23/2007, de 4 de julho, que aprova o regime jurídico de entrada, permanência, saída e afastamento de estrangeiros do território nacional, alterada pelas Leis n.ºs. 29/2012, de 9 de agosto, 56/2015, de 23 de junho, 63/2015, de 30 de junho, 59/2017, de 31 de julho, 102/2017, de 28 de agosto, 26/2018, de 5 de julho, e 28/2019, de 29 de março, pelo Decreto-Lei n.º 14/2021, de 12 de fevereiro, pela Lei n.º 18/2022, de 25 de agosto, pelo Decreto-Lei n.º 41/2023, de 2 de junho, e pelas Leis n.ºs. 41/2023, de 10 de agosto, e 53/2023, de 31 de agosto;
- q) À décima quarta alteração à Lei de Organização e Processo do Tribunal de Contas, aprovada pela Lei n.º 98/97, de 26 de agosto, alterada pelas Leis n.ºs. 87-B/98, de 31 de dezembro, 1/2001, de 4 de janeiro, 55 -B/2004, de 30 de dezembro, 48/2006, de 29 de agosto, 35/2007, de 13 de agosto, 3 -B/2010, de 28 de abril, 61/2011, de 7 de dezembro, 2/2012, de 6 de janeiro, 20/2015, de 9 de março, 42/2016, de 28 de dezembro, 2/2020, de 31 de março, 27 -A/2020, de 24 de julho, e 12/2022, de 27 de junho;



r) À primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 20 -B/2023, de 22 de março, que cria apoios extraordinários de apoio às famílias para pagamento da renda e da prestação de contratos de crédito.

De entre as **principais novidades e modificações legislativas** introduzidas pelo Diploma em apreço, com impacto para a atividade das empresas Associadas, **destacam-se as seguintes:**

I – ARRENDAMENTO

1.1. Novos contratos de arrendamento habitacional: Limitação da Renda Inicial (cfr. artigo 34.º)

No caso de imóveis relativamente aos quais tenham vigorado **contratos de arrendamento para fins habitacionais nos 5 (cinco) anos anteriores** a 7 de outubro de 2023, a **renda inicial dos novos contratos fica limitada:**

- Ao valor da última renda praticada sobre o mesmo imóvel em anterior contrato, aplicado o **coeficiente de 1,02**, ou seja, a renda inicial dos novos contratos não pode ultrapassar **2% relativamente à renda anterior**.
- Esta **limitação de 2%** no valor da renda do novo contrato de arrendamento aplica-se aos contratos que **excedam os limites gerais de preço de renda por tipologia** previstos no Regulamento do Programa do Arrendamento Acessível – “PAA” (Portaria n.º 176/2019, de 6 de junho);
- Casos específicos com **acréscimo para além dos 2%**;
 - i. Caso o contrato de arrendamento imediatamente anterior não tenha sido objeto de uma ou mais atualizações legalmente admitidas, **poderá acrescer a atualização que resulte de coeficientes de atualização dos 3 (três) anos anteriores**, considerando-se por referência a 2023 o **coeficiente de 5,43%**;



- ii. Caso o imóvel seja objeto de **obras de remodelação ou restauro profundos** (devidamente atestados pela Câmara Municipal) à renda inicial pode acrescer o valor relativo às despesas suportadas pelo senhorio, **até ao limite anual de 15%**;

Os coeficientes supra indicados só podem ser aplicados uma vez em cada ano civil.

Este regime produz efeitos **até 31 de dezembro de 2029** (cfr. n.º 2 do artigo 54.º).

5

1.2. Não transição dos contratos antigos (anteriores a 1990) para o NRAU (cfr. artigo 35.º e alterações aos artigos 35.º, 36.º e 37.º do NRAU)

Não transitam para o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) os contratos de **arrendamento habitacionais celebrados antes da vigência do RAU** (antes de 1990) em que o arrendatário invoque e comprove que:

- i. O **RABC** (rendimento anual bruto corrigido) do seu agregado familiar é **inferior a cinco RMNA** (retribuição mínima nacional anual); ¹ou
 - ii. Possui **idade** igual ou superior a **65 anos**; ou
 - iii. Possui **deficiência** com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a **60%**;
- ou**
- iv. Reside(m) no locado há **mais de cinco anos**, cônjuge, unido de facto ou parente do arrendatário no primeiro grau da linha reta com idade igual ou superior a **65 anos** **ou com grau de deficiência comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%** e sendo o **RABC do agregado familiar inferior a cinco RMNA**.

¹ Em 2023 o salário mínimo nacional é de 760 euros, pelo que o valor de 5 RMNA corresponde a 53.200 euros. Caso o salário mínimo nacional passe para 820 euros em 2024, o montante que permite que o contrato não transite para o NRAU será de 57.400 euros.



Medidas de Compensação (cfr. artigo 35.º)

Precede-se à definição das medidas fiscais, incluindo isenção de IRS e de IMI, bem como a definição dos montantes e dos limites da compensação a atribuir ao senhorio e da renda a definir para o arrendatário a **aplicar a partir de 2024**, na sequência do relatório ao mercado do arrendamento urbano que estava definido pelo Orçamento do Estado de 2022.

1.3. Dever de Utilização e Arrendamento Forçado de Prédios Devolutos (cfr. artigo 24.º - Aditamento ao Regime Jurídico da Urbanização e Edificação: artigos 88.º-A e 108.º-C)

- **Artigo 88.º-A – Dever de Utilização**

Determina-se que as edificações devem ser objeto de fiscalização periódica quanto às condições de habitabilidade, por parte da respetiva Câmara Municipal, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado.

No âmbito da fiscalização é verificado o cumprimento das normas legais relativas às condições de habitabilidade que constituam situações irregulares de arrendamento ou subarrendamento habitacional.

Sempre que forem identificadas irregularidades, a Câmara Municipal **intima o proprietário para a reposição da utilização** nos termos autorizados, ao abrigo das medidas de tutela da legalidade urbanística previstas nos artigos 102.º e ss do RJUE.

- **Artigo 108.º- C - Arrendamento Forçado**

Este regime, já previsto no RJUE (artigo 108.º-B), passa a ser aplicado às **frações autónomas e às partes de prédios urbanos suscetíveis de utilização independente, de uso habitacional, que tenham sido classificadas como devolutas há mais de dois anos** (nos



termos do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto²), **localizadas fora dos territórios do interior** (cfr. anexo à Portaria n.º 208/2017, de 13 de julho) **e das Regiões Autónomas**, ficando **sujeitas ao regime do arrendamento forçado**.

Decorridos dois anos desde a classificação como prédio devoluto, o município deve **notificar o proprietário do imóvel do dever de executar as obras de conservação necessárias ou do dever de dar uso à fração autónoma** e, querendo, **apresentar-lhe uma proposta de arrendamento**.

Feita a notificação e sem que sejam realizadas as obras de conservação necessárias o município pode executar as mesmas.

Caso o município faça uma proposta de arrendamento, o montante máximo da renda do contrato de arrendamento proposto pelo município não pode exceder em 30 % os limites gerais de preço de renda por tipologia em função do concelho onde se localiza o imóvel, previstos no Programa de Arrendamento Acessível.

Decorridos 90 dias desde a notificação para dar uso ao imóvel, sem que lhe seja dado uso, o município **pode, excecional e supletivamente**, e sempre que se revele necessário para garantir a função social da habitação, **proceder ao arrendamento forçado desse imóvel**.

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 IHRU que terá os mesmos direitos que o município**.

Quando os municípios prescindam de exercer o poder de proceder ao arrendamento forçado, **cessa a aplicação das taxas agravadas previstas no n.º 3 do artigo 112.º e no artigo 112.º-**

² Considera-se indícios de desocupação (cfr. Decreto-Lei n.º 159/2006): i) a inexistência de contratos em vigor com empresas de telecomunicações e de fornecimento de água, gás e eletricidade; ii) a inexistência de faturação relativa a consumos de água, gás eletricidade e telecomunicações; iii) a existência cumulativa de consumos baixos de água e eletricidade, considerando-se como tal os consumos superiores a 7 m³, para água, e de 35 kwh, para eletricidade; iv) a situação de desocupação do imóvel, atestada por vistoria realizada ao abrigo do artigo 90º do RJUE, na sua redação atual.

O artigo 15.º da presente lei (Lei n.º 56/2023), altera o artigo 5º do Decreto-Lei n.º 159/2006, prevendo o seguinte: “As empresas de telecomunicações e as empresas distribuidoras de gás, eletricidade e água enviam obrigatoriamente aos municípios, até ao dia 1 de outubro de cada ano, uma lista atualizada da ausência de contratos de fornecimento ou de consumos ou de consumos baixos, por cada prédio urbano ou fração autónoma, através de comunicação eletrónica ou outro suporte informático”.



Be, conseqüentemente, do dever de comunicação previsto nos n.ºs 14 e 16 do referido artigo 112.º, ambos do **Código do Imposto Municipal sobre Imóveis** - ver Ponto 5.3.7 infra.

1.4. **Apoio à promoção de habitação para arrendamento acessível (cfr. artigos 2.º e ss)**

8

Podem ter acesso a este apoio, entre outros casos previstos na lei, as seguintes entidades:

- i. As **cooperativas de habitação e construção**, que cumpram as condições de acesso previstas no regulamento da concessão de financiamentos a cooperativas de habitação e construção para construção de habitações a custos controlados;
- ii. As **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**, que cumpram com as condições de acesso previstas no regulamento para a concessão de financiamentos a empresas privadas de construção civil para a construção de habitação de custos controlados ao abrigo de **contratos de desenvolvimento para habitação (CDH)**, ou sociedades em cujo capital aquelas participem, bem como entidades que se dediquem à **promoção e ao investimento imobiliário**.
- iii. Este apoio é efetuado **através** de:
 - a) criação de uma **linha de financiamento** com garantia mútua e bonificação da taxa de juro, promovida pelo Banco Português de Fomento, S.A. (cfr. artigo 6.º)
 - ou
 - b) pela **cedência de terrenos e edifícios públicos** através de direito de superfície (cfr. artigo 7.º).

Os fogos promovidos e disponibilizados ao abrigo deste apoio ficam sujeitos, por todo o período de concessão e eventuais renovações, ao **regime fiscal aplicável ao arrendamento**



acessível em vigor no início da concessão, sem prejuízo de regime fiscal mais favorável que vier a ser definido (cfr. artigo 5.º).

As habitações que venham a ser construídas com recurso à **linha de financiamento** ficam **afetas ao arrendamento acessível** por um **período mínimo de 25 anos** e ficam também sujeitas aos **parâmetros e valores em vigor para a habitação de custos controlados, nomeadamente quanto ao custo de promoção por metro quadrado**.

As habitações que resultem da **cedência de terrenos e edifícios públicos** ficam **afetas ao arrendamento acessível** pelo período **mínimo de 90 anos**, renovável mediante acordo.

Os termos e condições deste apoio são **regulamentados por portaria do membro do Governo responsável pela área da habitação**, no prazo de 90 dias a contar da data de entrada em vigor da lei.

Este regime é aplicável, com as necessárias adaptações, ao **alojamento estudantil**, estando sujeita à aplicação de valores máximos de preços mensais de alojamento para estudantes, definidos em portaria pelos membros do Governo responsáveis pelas áreas do ensino superior e da habitação (cfr. artigo 4.º).

1.5. Programa de Apoio ao Arrendamento – Incentivos fiscais (cfr. artigo 29.º e 30.º)

1.5.1 Prédios Urbanos destinados ao Programa de Apoio ao Arrendamento (cfr. novo artigo 45º-A EBF)

É criada uma isenção de IMT, artigo 45.º-A do EBF, para as aquisições de terrenos para construção destinados à construção de imóveis habitacionais que preencham, cumulativamente, os seguintes requisitos:

- a) Pelo menos 700/1000 dos prédios sejam afetos ao Programa de Apoio ao Arrendamento, independentemente do promotor, desde que certificadas pelo IHRU, IP, ou, pela IHM (na R. A. da Madeira) ou do EPERAM, (na R. A. dos Açores).



- b) 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.

Aos prédios urbanos, ou frações autónomas, adquiridos, reabilitados ou construídos para afetação ao Programa de Apoio ao Arrendamento são aplicáveis os seguintes benefícios fiscais:

- a) Isenção do IMI por um período de três anos a contar do ano da aquisição, inclusive, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos;
- b) Isenção de IMT.

Isenção de IMT e IMI em relação a 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.

1.5.2. Contratos de arrendamento habitacional ao abrigo do Programa de Apoio ao Arrendamento (cfr. artigo 30.º - alteração do Código do Imposto de Selo)

Passam a beneficiar de isenção de imposto de selo os contratos de arrendamento habitacional enquadrados no Programa de Apoio ao Arrendamento, nos termos do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, e os contratos celebrados no âmbito de programas públicos de habitação promovidos pelas entidades competentes na área da habitação nas regiões autónomas.

1.5.3. Incentivos ao arrendamento habitacional a custos acessíveis e à venda de imóveis ao Estado (cfr. novo artigo 71º- A do EBF)

- **Arrendamento habitacional a custos acessíveis**



É aditado ao EBF o artigo 71.º-A, no qual são criados incentivos fiscais para os fundos de investimento imobiliário e as sociedades de investimento imobiliário, desde que pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis afetos a arrendamento habitacional a custos acessíveis que consistem na:

- a) Tributação das mais-valias resultantes da alienação de unidades de participação à taxa de 10%;
- b) Isenção de IRS e IRC, dependente de reconhecimento pelo Ministro das Finanças, dos rendimentos prediais obtidos no âmbito dos programas municipais de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis e para alojamento estudantil;

- **Venda de Imóveis ao Estado**

Ficam isentos de IRS e IRC os ganhos provenientes da alienação onerosa, ao Estado, às regiões autónomas, às entidades públicas empresariais na área da habitação ou às autarquias locais, de imóveis para habitação, com exceção dos ganhos decorrentes de alienações onerosas realizadas através do exercício de direito de preferência ou realizados por residentes com domicílio fiscal em país, território ou região sujeito a um regime fiscal mais favorável.

1.5.4. Transferência de imóveis de alojamento local para arrendamento (cfr. novo artigo 74.º-A do EBF) – ver Ponto 2.7 infra.

1.6. Arrendamento para Fins Habitacionais – Incentivos fiscais em geral (cfr. art.º 27.º - alteração ao Código do IRS)

Os rendimentos prediais decorrentes de novos contratos de arrendamento habitacional, bem como de renovações de contratos em vigor, passam a ser tributados à taxa autónoma de 25%.

Aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento habitacional celebrados a partir de 1 de janeiro de 2024, cuja renda mensal não exceda em 50 % os limites gerais de



preço de renda por tipologia em função do concelho onde se localiza o imóvel, são aplicadas as seguintes reduções em função da duração do contrato:

- a) com duração igual ou superior a cinco anos e inferior a 10 anos é aplicada uma redução de 10 pontos percentuais na respetiva taxa autónoma, sendo, por cada renovação com igual duração, aplicada uma redução de dois pontos percentuais, estando as reduções relativas à renovação do contrato sujeitas ao limite de 10 pontos percentuais.
- b) com duração igual ou superior a 10 anos e inferior a 20 anos é aplicada uma redução de 15 pontos percentuais na respetiva taxa autónoma.
- c) com duração igual ou superior a 20 anos e aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de direito real de habitação duradoura, na parte respeitante ao pagamento da prestação pecuniária mensal, é aplicada uma redução de 20 pontos percentuais da respetiva taxa autónoma.

12

Aos novos contratos de arrendamento que beneficiem das reduções acima referidas, é aplicada uma redução adicional de cinco pontos percentuais na respetiva taxa autónoma sempre que a renda seja inferior, em pelo menos cinco pontos percentuais, à renda do contrato de arrendamento anterior sobre o mesmo imóvel.

1.7. Alterações legislativas no âmbito do Arrendamento para a celeridade dos processos judiciais (cfr. artigo 36.º e ss e alteração ao artigo 15.º-A e ss do NRAU e aos artigos 1.º a 5.º, 9.º a 13.º, 17.º, 18.º, 20.º e 21.º do Decreto-Lei n.º 1/2013, de 7 de janeiro)

Criação do Balcão do Arrendatário e do Senhorio (BAS)

Com o objetivo de simplificar e melhorar o funcionamento do procedimento especial de despejo e da injunção em matéria de arrendamento e bem assim, para reforçar a garantia das partes, procede-se à criação do **BAS**.



O BAS destina-se a assegurar, em exclusivo em todo o território nacional, a tramitação em matéria de arrendamento, do **procedimento especial de despejo e da injunção**, vindo substituir o Balcão Nacional do Arrendamento (BNA) e o procedimento de injunção em matéria de arrendamento, extinguindo-se o BNA e o Serviço de Injunção em Matéria de Arrendamento (IMA).

Ambos os procedimentos têm **carácter urgente**, não se suspendendo a respetiva tramitação durante as férias judiciais.

As alterações introduzidas pela presente lei ao procedimento especial de despejo e o disposto na mesma quanto à respetiva tramitação **produzirão efeitos 120 dias após a respetiva entrada em vigor**.

1.8. Garantia de pagamento das rendas pelo Estado (cfr. artigo 37.º: Aditamento do artigo 15.º- LA ao NRAU)

O Estado passa a assumir o pagamento das rendas que se vençam após o termo do prazo da oposição à pretensão de despejo quando:

- a) Esteja em causa resolução do contrato de arrendamento para fins habitacionais fundada em mora do arrendatário;
 - b) O requerente tenha feito uso da faculdade prevista no n.º 6 do artigo 15º do NRAU (o pedido de pagamento de rendas e despesas tenha sido deduzido cumulativamente com o pedido de despejo);
 - c) O arrendatário não tenha posto termo à mora nos termos do n.º 3 do artigo 1084.º do Código Civil,
- e
- d) O arrendatário mantenha a ocupação do locado.



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

O Estado fica automaticamente sub-rogado nos direitos do requerente, os quais poderão ser exercidos através de execução fiscal.

O requerente que tenha beneficiado do pagamento da renda nos termos supra referidos não pode desistir do pedido ou da instância.

Esta norma **produz efeitos a 1 de janeiro de 2024** (cfr. n.º 3 do artigo 54.º).

1.9. Comunicação dos contratos de arrendamento à Autoridade Tributária e Aduaneira (cfr. artigo 30º: Alteração ao nº 4 do artigo 60º do Código do Imposto de Selo)

Prevê-se que os arrendatários e os subarrendatários comuniquem diretamente à Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) os contratos de arrendamento, subarrendamento e as respetivas promessas, assim como, as suas alterações e cessação, caso os senhorios ou arrendatários não efetuem tal comunicação.

A comunicação pelos arrendatários é efetuada em declaração de modelo oficial, nos termos a definir por portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças.

1.10. Seguros de falta de pagamento de renda a subscrever pelos senhorios (cfr. artigo 47.º)

Antevê-se um eventual seguro por falta de pagamento de rendas a subscrever pelos senhorios.

A Autoridade de Supervisão de Seguros e Fundos de Pensões avalia junto do setor segurador a existência de desincentivos ou barreiras à contratação de seguros de falta de pagamento de renda subscritos pelos senhorios, comunicando as conclusões da sua análise à Assembleia da República e ao Governo até ao final de 2023.



II – ALOJAMENTO LOCAL (cfr. artigos 17.º e ss)

2.1. Suspensão de Novos Registos (cfr. artigo 19.º)

Fica **suspensa a emissão de novos registos de estabelecimentos de Alojamento Local (AL)**, nas modalidades de **apartamentos e estabelecimentos de hospedagem** integrados em fração autónoma, com **exceção dos territórios do interior** (identificados em anexo à Portaria n.º 208/2017, de 13 de julho), ou quando se trate de **imóveis integrados no Fundo Revive Natureza** (Decreto-Lei n.º 161/2019, de 25 de outubro) ou de **imóveis localizados nas Regiões Autónomas**.

Não obstante a suspensão geral da emissão de novos registos de AL, a lei confere aos **Municípios o direito de definir**, nas respetivas **Cartas Municipais de Habitação**, o adequado equilíbrio de oferta de habitações e alojamento estudantil em função do qual a suspensão da atribuição de novos registos de AL poderá ser mantida ou retirada.

2.2. Validade dos Registos (cfr. artigo 18.º: Aditamento do artigo 6.º-A ao Regime Jurídico da Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento Local, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, e artigos 20.º e 21.º)

Os registos de AL passam a ter uma **duração de cinco anos**, renovável por iguais períodos, estando a **renovação dependente de deliberação expressa da câmara municipal** territorialmente competente.

Os registos de AL emitidos à data 07.10.2023, serão **reapreciados durante o ano de 2030**, **salvo** nos casos em que o **estabelecimento de AL constitua garantia real de contratos de mútuo** celebrados até 16.02.2023, que ainda não tenham sido integralmente liquidados a 31.12.2029, situação em que a **reapreciação só tem lugar após a amortização integral**. Sendo a reapreciação no sentido da manutenção do registo, o mesmo será renovado por um período de 5 anos.



Sem prejuízo da reapreciação durante o ano de 2030, nos dois meses seguintes à publicação da presente lei, os titulares dos registos de AL **são obrigados a efetuar prova da manutenção da atividade de exploração**, sob pena de cancelamento do registo.

Esta obrigação não é aplicável aos estabelecimentos de alojamento local instalados em **habitação própria permanente em que a duração da exploração seja igual ou inferior a 120 dias** por ano.

16

2.3. Regras especiais para prédios em regime de propriedade horizontal (cfr. artigo 17.º: Alteração ao Regime Jurídico da Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento Local, aprovado pelo Decreto-Lei nº 128/2014, de 29 de agosto- artigos 5.º, 6.º, 7.º, 9.º e 21.º)

- **Novos registos**

O **registo** de estabelecimentos de AL instalados em **frações autónomas de prédios em regime de propriedade horizontal destinados a habitação** carece de **autorização prévia do condomínio**, a qual é tomada por unanimidade.

- **Registos já existentes: Oposição ao exercício da atividade de AL - cancelamento do registo**

No caso de a atividade de AL ser exercida numa **fração autónoma de edifício ou de parte de prédio urbano suscetível de utilização independente**, pode a **assembleia de condóminos** **opor-se ao exercício dessa atividade** desde que:

- i) delibere de **pelo menos dois terços da pernilagem** do prédio;
- ii) o **título constitutivo não preveja** expressamente a utilização da fração para fins de AL;
- iii) **não tenha havido uma deliberação expressa da assembleia de condóminos a autorizar a utilização** da fração para aquele fim.



O cancelamento do registo **só produzirá efeitos no prazo de 60 dias** após o envio da deliberação ao Presidente da respetiva Câmara Municipal.

17

2.4. Intransmissibilidade e Caducidade dos Registos de AL (cfr. artigo 17.º: Alteração ao Regime Jurídico da Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento Local, aprovado pelo Decreto-Lei nº 128/2014, de 29 de agosto- artigo 7.º)

O número de **registo** de AL é **pessoal e intransmissível**, ainda que na titularidade ou propriedade de pessoa coletiva;

O **registo caduca em caso de transmissão de qualquer parte do capital social da pessoa coletiva** titular do registo, independentemente da percentagem que tenha sido transmitida. Esta caducidade é só é afastada em caso de sucessão.

2.5. Contribuição Extraordinária de Alojamento Local (CEAL) – (cfr. artigo 22º e 52.º e Anexo à Lei)

É criada uma **contribuição extraordinária** sobre os apartamentos e estabelecimentos de hospedagem integrados numa fração autónoma de edifício em AL (CEAL).

A CEAL é devida pelos **titulares da exploração dos estabelecimentos de AL** e, **subsidiariamente, pelos proprietários de imóveis** nos quais funcionam estabelecimentos de AL explorados por terceiros e **incide sobre a afetação de imóveis habitacionais a AL, por referência à data de 31 de dezembro de cada ano civil.**

Para efeitos de aplicação da CEAL, consideram-se **imóveis habitacionais** as **frações autónomas e as partes ou divisões de prédios urbanos suscetíveis de utilização independente** que tenham sido licenciados para habitação ou, **na falta de licença, que tenham como destino normal a habitação e os imóveis habitacionais que integrem uma licença de AL válida.**



Excluem-se da CEAL os imóveis localizados nos **territórios do interior** e os **imóveis localizados em freguesias** que preencham, cumulativamente, os seguintes critérios:

- i) Sejam abrangidas por **Carta Municipal de Habitação em vigor** que evidencie o adequado equilíbrio de oferta de habitações e alojamento estudantil no município;
- ii) Integrem **municípios** nos quais **não tenha sido declarada a situação de carência habitacional**;
- e
- iii) **Não tenham qualquer parte do seu território como zona de pressão urbanística.**

Cabe aos **municípios** comunicar à Autoridade Tributária e Aduaneira **até 31 de janeiro** de cada ano quais as **freguesias excluídas da CEAL**.

Estão, ainda, **isentos da CEAL** os imóveis habitacionais que não constituam frações autónomas, nem partes ou divisões suscetíveis de utilização independente e as unidades de alojamento local **em habitação própria e permanente, desde que a exploração não ultrapasse 120 dias por ano.**

A lei determina a **fórmula de cálculo da contribuição** tendo por base a aplicação do coeficiente económico do alojamento local e do coeficiente de pressão urbanística à área bruta privativa dos imóveis habitacionais sobre os quais incide a contribuição.

Em termos simplistas, a CEAL **corresponde a 15% de um valor de rendimento presumido do imóvel**, calculado com base num valor metro quadrado calculado com base no rendimento médio anual por quarto a nível nacional, eventualmente minorado em zonas de menor pressão urbanística.

2.6. IMI - Prédios com Alojamento Local (cfr. artigo 31.º)

É alterado o n.º 3 do artigo 44.º do Código do IMI, de forma a que, para efeitos da liquidação de IMI, o coeficiente de vetustez dos prédios que constituam, total ou parcialmente, estabelecimentos de alojamento local passa a ser sempre 1.



2.7. Incentivos fiscais à transferência de imóveis de Alojamento Local para Arrendamento (cfr. novo artigo 74.º-A do EBF)

É aditado ao EBF o artigo 74.º-A, no qual se determina a isenção de tributação em IRS e IRC dos rendimentos prediais, obtidos até 31 de dezembro de 2029, decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente, desde que verificadas, cumulativamente, as seguintes condições:

- Os rendimentos resultem da transferência para arrendamento, para habitação permanente, de imóveis afetos à exploração de estabelecimentos de alojamento local;
- O estabelecimento de alojamento local tenha sido registado e estivesse afeto a esse fim 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.

III – AUTORIZAÇÃO DE RESIDÊNCIA PARA ATIVIDADE DE INVESTIMENTO (“VISTOS GOLD”) – (cfr. artigos 42.º e ss e alterações à Lei n.º 23/2007, de 4 de julho, “Lei de Estrangeiros”)

3.1. Pedidos de Vistos Gold que deixam de ser admitidos (cfr. artigo 42.º)

A partir do dia 07/10/2023 **não serão admitidos novos pedidos de vistos gold** com fundamento nos seguintes investimentos (revogação das subalíneas i, iii) e iv) da alínea d), do número 1, do artigo 3º da Lei de Estrangeiros na redação anterior à entrada em vigor da presente lei):

- a) Transferência de capitais** no montante igual ou superior a **1,5 milhões de euros;**
- b) Aquisição de bens imóveis** de valor igual ou superior a **500 mil euros;**
- c) Aquisição de bens imóveis**, cuja construção tenha sido concluída há, pelo menos, 30 anos ou localizados em área de reabilitação urbana e **realização de obras de**



reabilitação dos bens imóveis adquiridos, no montante global igual ou superior a **350 mil euros**.

Ficam salvaguardadas as seguintes situações:

- a possibilidade de **renovação de vistos gold que tenham sido validamente emitidos até 07/10/2023**;
- as **concessões ou renovações** de autorização de residência a familiares requeridas ao abrigo do **reagrupamento familiar**, nos termos do artigo 98º da Lei de Estrangeiros,

em ambos os casos a renovação determina a **conversão da autorização de residência numa autorização de residência para imigrantes empreendedores**, devendo os seus titulares cumprir prazos mínimos de permanência em território português.

20

3.2. Pedidos de Vistos Gold pendentes (cfr. artigo 43.º)

Os **pedidos de concessão e de renovação** de autorização de residência para as atividades de investimento (indicadas nas alíneas do ponto anterior) **pendentes, mantém-se válidos, desde que:**

- se encontrem a **aguardar decisão junto das entidades** a 07/10/2023;

ou

- se encontrem pendentes de **procedimentos de controlo prévio nas respetivas câmaras municipais** a 07/10/2023,

em ambos os casos, aplica-se-lhes, com as necessárias adaptações, a conversão acima referida.

3.3. Admitidos Novos pedidos de Vistos Gold (cfr. alteração ao artigo 3.º Lei n.º 23/2007, de 4 de julho, “Lei de Estrangeiros”)



Apenas são admitidos novos pedidos de concessão de autorização de residência para atividade exercida pessoalmente ou através de uma sociedade que conduza, à concretização, em território nacional e por um período mínimo de 5 anos, de, pelo menos, uma das seguintes situações:

- **Criação** de, pelo menos, **10 postos de trabalho** (pode ser inferior em 20% quando a atividade seja efetuada em territórios de baixa densidade);
- **Transferência de capitais** no montante igual ou superior a **500 000 €** que seja aplicado em **atividades de investigação desenvolvidas por instituições públicas ou privadas de investigação científica**, integradas no sistema científico e tecnológico nacional pode ser inferior em 20% quando a atividade seja efetuada em territórios de baixa densidade);
- **Transferência de capitais** no montante igual ou superior a **250 000 €**, que seja aplicado em **investimento ou apoio à produção** artística, recuperação ou manutenção do património cultural nacional, através de serviços da administração direta central e periférica, institutos públicos, **entidades que integram o setor público empresarial, fundações públicas, fundações privadas com estatuto de utilidade pública, entidades intermunicipais, entidades que integram o setor empresarial local, entidades associativas municipais e associações públicas culturais**, que prossigam atribuições na área da produção artística, recuperação ou manutenção do património cultural nacional pode ser inferior em 20% quando a atividade seja efetuada em territórios de baixa densidade);;
- **Transferência de capitais** no montante igual ou superior a **500 000 €**, destinados à **aquisição de partes de organismos de investimento coletivo não imobiliários**, que sejam constituídos ao abrigo da legislação portuguesa, **cuja maturidade, no momento do investimento, seja de, pelo menos, cinco anos e, pelo menos, 60 % do valor dos investimentos** seja concretizado em **sociedades comerciais sediadas em território nacional**;
- **Transferência de capitais** no montante igual ou superior a **500 000 €**, destinados à **constituição de uma sociedade comercial** com sede em território nacional, conjugada com a criação de **cinco postos de trabalho permanentes**, ou para **reforço de capital social de uma sociedade comercial** com sede em território nacional, já constituída, com a criação de, pelo menos, **cinco postos de trabalho** permanentes ou manutenção de, pelo



menos, **dez postos de trabalho**, com um mínimo de cinco permanentes, e por um **período mínimo de três anos**.

IV - NORMAS COMPLEMENTARES ESPECIALMENTE DIRECIONADAS PARA A CONSTRUÇÃO (cfr. artigos 45.º e 46.º)

- **Emprego no Setor da Construção:**

Prevê-se que durante este ano o Governo desenvolve um plano de reforço da formação e requalificação de trabalhadores desempregados para o setor da construção, através da promoção da oferta formativa dos centros de gestão direta e dos centros protocolares de forma a prevenir o desemprego, promover a manutenção dos postos de trabalho e estimular a criação de emprego no setor.

- **Reabilitação térmica:**

No quadro de futuros avisos do Fundo Ambiental, dedicados à melhoria do parque habitacional existente, são considerados mecanismos que alavanquem candidaturas dedicadas à reabilitação térmica das habitações que se destinem a arrendamento acessível.

V - ALTERAÇÕES RELEVANTES EM MATÉRIA FISCAL

A presente lei introduz significativas alterações em matéria fiscal com impacto para as empresas do Setor, das quais se destacam:

5.1. Código do IVA (cfr, artigo 26.º)



5.1.1. Limitação do âmbito de aplicação da taxa reduzida de IVA prevista na verba 2.23, da lista I anexa ao CIVA (empreitadas de reabilitação urbana em ARU's)

23

A verba 2.23 passa a ter a seguinte redação: “*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 (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou realizadas no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional*”.

Desta forma, é **eliminado o conceito de “reabilitação urbana”, o qual é substituído por “reabilitação de edifícios”** que, segundo o Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, é a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas.

Esta alteração entrou em vigor no dia seguinte à publicação do diploma em análise, ou seja, no dia 7 de outubro. No entanto, **alerta-se para a existência de uma norma transitória** (artigo 50.º), através da qual **esta nova redação não será aplicável quando existam:**

- a) Pedidos de licenciamento, de comunicação prévia ou pedido de informação prévia respeitantes a operações urbanísticas **submetidos** junto da câmara municipal territorialmente competente **antes da data da entrada em vigor da presente lei;**
- b) Pedidos de licenciamento ou de comunicação prévia **submetidas** junto da câmara municipal territorialmente competente **após a entrada em vigor da presente lei, desde que submetidas ao abrigo de uma informação prévia favorável em vigor.**



5.1.2. Alargamento do âmbito de aplicação da taxa reduzida de IVA previstas na verba 2.18, da lista I anexa ao CIVA, às empreitadas para arrendamento acessível

A verba 2.18 passa a ter a seguinte redação, com efeitos a 7 de outubro de 2023.

2.18 - As empreitadas de construção ou reabilitação de imóveis de habitações económicas, habitações de custos controlados ou habitações para arrendamento acessível nos termos definidos em portaria do membro do Governo responsável pela área da habitação, 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 e certificadas pelo IHRU, I. P., ou, quando promovidas na Região Autónoma da Madeira ou na Região Autónoma dos Açores, pela IHM - Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM, ou pela Direção Regional da Habitação dos Açores, respetivamente.

24

5.2. Código do IMT (cfr. artigo 14.º)

5.2.1. Isenção pela aquisição para revenda dos imóveis – Prazo

Redução da isenção em IMT, de 3 para 1 ano, do prazo para revenda dos imóveis adquiridos para esse fim (artigo 7º, n.º 4 do código do IMT), sob pena de o proprietário perder o direito à isenção. Esta alteração entra em vigor no dia 7 de outubro e não se aplicam disposições transitórias.

Passam a acrescer juros compensatórios desde a aquisição, caso o prazo, acima referido, não seja cumprido, ou quando for dado destino diferente ao imóvel (artigo 11.º, n-º6 do Código do IMI).

5.2.2. Caducidade da Isenção por destino diferente à revenda



O Código do IMI passa a ter definido que se considera “destino diferente” a conclusão de obras, de edificação ou de melhoramento, ou outras alterações que possam determinar variação do seu valor patrimonial tributário (alínea 10 do art. 11º código do IMI).

Deste modo, quando for entregue Modelo 1 na sequência da aquisição de um imóvel para revenda, pode verificar-se a caducidade da isenção de IMT.

5.3. Código do IMI (cfr. artigos 31.º e 53.º)

5.3.1. Terrenos para Construção (cfr. artigo 31.º)

Passam, também, a ser considerados terrenos para construção, nos termos do artigo 6.º do Código do IMI) os situados dentro ou fora de um aglomerado urbano, que sejam considerados pelo Municípios como aptos para construção nos termos dos instrumentos de gestão territorial aplicáveis. Clarifica-se com a nova redação, que os terrenos que não sejam de considerar como terrenos para construção se consideram na categoria outros.

5.3.2. Isenção aplicável a terrenos para construção de habitações e prédios destinados a uso habitacional (cfr. artigo 31.º)

É aditado ao Código do IMI o artigo 11.º-B, que consiste numa isenção aplicável a terrenos para construção de habitações e prédios destinados a uso habitacional, nas seguintes condições:

- Aos terrenos para construção cujo procedimento de controlo prévio para obras de construção de imóveis com afetação habitacional tenha sido iniciado, e para os quais ainda não tenha havido decisão final, expressa ou tácita, do procedimento;
- Aos prédios em que o procedimento de controlo prévio para utilização habitacional, tenha sido iniciado, e para os quais ainda não tenha havido decisão final, expressa ou tácita, do procedimento.



Estas isenções têm por objetivo impedir que atrasos administrativos prejudiquem a atribuição de isenção de IMI aos proprietários

5.3.3. Suspensão de Isenção de IMI (cfr. artigo 53.º)

26

São eliminadas as atuais isenções de IMI previstas nas alíneas d) e e) do n.º 1 e os n.ºs 2 a 7 do artigo 9.º do Código do IM. Deste modo, são revogadas, com produção de efeitos a 7 de outubro de 2023, as atuais isenções para:

- Os terrenos para construção que tenham passado a figurar no inventário de uma empresa que tenha por objeto a construção de edifícios para venda (o imposto era devido a partir do 4.º ano seguinte).
- Os prédios que tenham passado a figurar no inventário de uma empresa que tenha por objeto a sua venda (o imposto era devido a partir do 3.º ano seguinte).

5.3.4. Prédios com Alojamento Local (cfr. artigo 31.º) – ver Ponto 2.6 supra.

5.3.5. Taxa de IMI dos prédios rústicos com áreas florestais (cfr. artigo 31.º)

A taxa prevista no n.º 9 artigo 112.º do Código do IMI, para os prédios rústicos com áreas florestais que se encontrem em situação de abandono passa a poder ser majorada até ao triplo (anteriormente, era até ao dobro).

5.3.6. Prédios de sujeitos passivos com dependentes a cargo (cfr. artigo 31.º)

São incrementadas as deduções fixas em função do número de dependentes a cargo, previstas no n.º 1 artigo 112.º-A do Código do IMI, tendo em vista a redução da taxa do IMI a aplicar ao prédio ou parte de prédio urbano destinado a habitação própria e permanente.



5.3.7. Prédios devolutos localizados em zonas de pressão urbanística (cfr. artigo 31.º)

De acordo com a nova redação do Artigo 112.º-B do Código do IMI, os prédios urbanos ou frações autónomas que se encontrem devolutos há mais de um ano, os prédios em ruínas, e os terrenos para construção inseridos no solo urbano com aptidão para o uso habitacional, que se localizem em zonas de pressão urbanística, passam a estar sujeitos ao seguinte agravamento:

27

- A taxa prevista na alínea c) do n.º 1 do artigo 112.º do Código do IMI é elevada ao décuplo, agravada, em cada ano subsequente, em mais 20 %;
- O agravamento referido tem como limite máximo o valor de 20 vezes a taxa prevista na alínea c) do n.º 1 do artigo 112.º

Este limite, mediante deliberação da assembleia municipal, pode, ainda, ser aumentado em 50% ou em 100%.

5.3.8. AIMI - Alargamento da base de isenção (cfr. artigo 31.º)

Foi alterado o artigo 135.º B do Código do IMI, de modo a excluir do adicional ao imposto municipal sobre imóveis os prédios urbanos classificados como «habitacionais» enquadrados no Programa de Apoio ao Arrendamento.

5.3.9. AIMI - Determinação do valor tributável em prédios devolutos (cfr. artigo 31.º)

Deixa de ser aplicável a dedução de 600.000€ para sujeitos passivos singulares ou heranças indivisas à soma dos VPT de prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano, ou prédios em ruínas e de prédios urbanos parcialmente devolutos (n.º 4 artigo 135.º-C do Código do IMI).



5.4. Estatuto dos Benefícios Fiscais (cfr. artigos 28.º e 29.º)

5.4.1. Eliminação de Incentivos à Reabilitação Urbana (cfr. artigo 28.º)

São eliminados os seguintes incentivos fiscais à reabilitação urbana, previstos no artigo 71.º do EBF, na redação anterior à presente lei, com produção efeitos a 7 de outubro de 2023):

- Isenção de IRC dos rendimentos obtidos por fundos de investimento imobiliário constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75 % dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana;
- Tributação por retenção na fonte à taxa de 10% dos rendimentos derivados de distribuição e resgate de unidades de participação nos fundos de investimento acima referidos;
- Tributação à taxa de 10% de mais-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento acima referidos;
- Tributação à taxa de 5% de mais-valias resultantes da alienação de imóvel localizado em ARU;
- Tributação à taxa de 5% de rendimentos prediais decorrentes do arrendamento de imóveis situados em área de reabilitação urbana, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação e de imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas, que sejam objeto de ações de reabilitação;
- Isenção de IRS e IRC de rendimentos prediais obtidos no âmbito dos programas municipais de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis e para alojamento estudantil.

5.4.2. Outras alterações em matéria fiscal:

- **Programa de Apoio ao Arrendamento (cfr. artigo 29.º)** – ver Pontos 1.5.1. e 1.5.2. supra.
- **Arrendamento habitacional a custos acessíveis (cfr. artigo 29.º)** - ver. Ponto 1.5.3. supra.
- **Venda de Imóveis ao Estado (cfr. artigo 29.º)** - ver Ponto 1.5.3. supra.



- **Transferência de imóveis de alojamento local para arrendamento (cfr. artigo 29.º)**
– ver Ponto 2.7 supra.

5.5. Código do IRS (cfr. artigos 27.º, 33.º e 50.º)

5.5.1. Tributação de mais-valias na transmissão de habitação própria e permanente (cfr. artigo 27.º)

Para se beneficiar da exclusão de tributação da mais-valia em caso de reinvestimento na transmissão de habitação própria e permanente, foram adicionadas, às condições previstas no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, as seguintes:

- O imóvel transmitido tenha sido destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, comprovada através do respetivo domicílio fiscal, nos 24 meses anteriores à data da transmissão;
- Os sujeitos passivos não tenham beneficiado, no ano da obtenção dos ganhos e nos três anos anteriores, do presente regime de exclusão, sem prejuízo da comprovação pelo sujeito passivo, efetuada em procedimento de liquidação, de que a não observância da presente condição se deveu a circunstâncias excecionais.

5.5.2. Tributação incidente sobre arrendamento habitacional (artigo 27.º) – ver Ponto 1.6 supra.

5.5.3. Penalização fiscal por cessação do contrato antes do termo ou das renovações (cfr. artigo 27.º)

Sempre que os contratos de arrendamento previstos nos n.º 3, 4 e 5 do artigo 72.º do Código do IRS, 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 de tributação autónoma previstas, com efeitos desde o início do contrato ou renovação, acrescida de juros compensatórios (n.º 20 artigo 72.º do Código do IRS).

5.5.4. Tributação incidente sobre arrendamento não habitacional (cfr. artigo 27.º)

Os rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento não habitacional mantêm a atual taxa de tributação autónoma (28%).

5.5.5. Amortizações de empréstimos à habitação própria e permanente (cfr. artigo 50.º)

Passam a ser excluídos de tributação em IRS 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, desde que verificadas, cumulativamente, 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 destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou dos seus descendentes;
- A amortização referida na alínea anterior seja concretizada num prazo de três meses contados da data de realização.

Note-se que, sempre que o valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para aquisição do imóvel transmitido, for superior ao capital em dívida no crédito à habitação contraído para a aquisição do imóvel destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, o valor remanescente é sujeito a tributação de acordo com as disposições gerais do Código do IRS.



5.5.6. Apoio extraordinário ao arrendamento (cfr. artigo 33.º)

São efetuadas as seguintes alterações no apoio extraordinário ao arrendamento, aplicável entre 1 de janeiro e 31 de dezembro de 2023, previsto na Lei n.º 19/2022, de 21 de outubro:

- Coeficiente aplicável às taxas gerais e autónoma sobre rendimentos prediais: 0,90
- Coeficiente aplicável às taxas autónomas reduzidas sobre rendimentos prediais previstas nos n.ºs 3 a 5 do artigo 72.º do Código do IRS:

Taxa aplicável	Coeficiente
26 %...	0,90
24 %...	0,89
23 %...	0,89
22 %...	0,88
21 %...	0,87
20 %...	0,87
19 %...	0,86
18 %...	0,85
16 %...	0,82
15 %...	0,81
14 %...	0,79
10 %...	0,70
5 %...	0,45

5.5.7. Reinvestimento do valor de realização de habitação própria e permanente (cfr. artigo 50.º)

Fica suspensa a contagem do prazo para o reinvestimento previsto na alínea b) do n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, durante um período de dois anos, com efeitos a 1 de janeiro de 2020. Tal significa que quem não cumpriu os prazos de reinvestimento iniciados ou em curso a 1 de janeiro de 2020, pode substituir a Modelo 3 de IRS desses anos ou apresentar reclamação graciosa caso tenha cumprido o reinvestimento em período subsequente.



VI - ALARGAMENTO DO ÂMBITO DE ISENÇÕES DE FISCALIZAÇÃO PRÉVIA DO TRIBUNAL DE CONTAS (cfr. artigo 48.º: Alteração às alíneas c) e i) do n.º 1 do artigo 47.º da Lei n.º 98/97, de 26 de agosto - Lei de Organização e Processo do Tribunal de Contas)

Não estão sujeitos a fiscalização do tribunal de contas os contratos de arrendamento, e as correspondentes prestações complementares, nomeadamente de promoção, elaboração ou gestão dos mesmos, bem como os de fornecimento de água, gás e eletricidade ou celebrados com empresas de limpeza, de segurança de instalações e de assistência técnica e os contratos interadministrativos.

VI - NORMAS TRANSITÓRIAS

A Lei em apreço **entra em vigor** no dia seguinte ao da sua publicação, ou seja, no dia **7 de outubro de 2023**, sem prejuízo do estabelecimento das seguintes disposições transitórias relativas a determinadas matérias:

- artigo 50.º (norma transitória em matéria fiscal);
- artigo 51.º (norma transitória no âmbito do Estatuto dos Benefícios Fiscais); e
- artigo 52.º (norma transitória em matéria de alojamento local)

e da **produção de efeitos** de diversas regras prevista na lei, nos termos do artigo 54.º.

Para qualquer esclarecimento, deverá o(a) Senhor(a) Associado(a) contactar os Serviços Jurídicos e Laborais e os Serviços de Economia e Fiscalidade da AICCOPN.

Porto, 13 de outubro de 2023