

CIRCULAR INFORMATIVA | Nº 199

LEGISLAÇÃO NACIONAL



Associação Nacional dos Locadores de Veículos



L
E
G
I
S
L
A
Ç
Ã
O

N
A
C
I
O
N
A
L

MEDIDAS APROVADAS - MAIS HABITAÇÃO (LEI N.º 71/XV/1ª)

Exmos. Senhores Associados e Membros Aliados,

A aprovação da Lei n.º 71/XV/1ª no âmbito do Pacote “Mais Habitação”, no passado dia 02 de agosto, veio estabelecer um conjunto de medidas que irão introduzir alterações em vários regimes atualmente vigentes, nomeadamente o fiscal, de arrendamento e de alojamento local. Serão, ainda, concedidos vários apoios para a promoção de habitações para arrendamento acessível.

Assim, destacamos as principais medidas consagradas no diploma em apreço.

APOIOS

Apoio à promoção de habitação para arrendamento acessível

A este nível, serão criadas linhas de financiamento promovidas pelo Banco Português do Fomento, para apoiar na construção de habitações para arrendamento acessível. As habitações construídas com recurso a este apoio ficarão sujeitas a limitações quanto ao custo por m² e quanto ao preço de renda a aplicar durante o período de 25 anos.

Também poderá ser feita a cedência de terrenos e edifícios públicos para este fim, sendo a afetação feita por via do direito de superfície, durante um período de 90 anos, podendo ser celebrados protocolos entre as entidades do setor cooperativo de habitação e construção, o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU, I.P.) e os municípios. Os fogos promovidos ficarão afetos ao arrendamento acessível durante o prazo mínimo de 25 anos e, decorrido este prazo, os arrendatários têm direito de preferência na aquisição, por valor calculado ao abrigo da legislação aplicável à promoção de habitações a custos controlados.

Estes apoios serão regulamentados no prazo de 90 dias a contar da data de entrada em vigor do diploma e estarão disponíveis para as seguintes entidades:

- Cooperativas habitação e construção que cumpram com as condições de acesso do art.º 4.º do [Decreto-Lei n.º 145/97, de 11 de junho](#);
- Sociedades comerciais que se dediquem à construção civil, em consórcio ou sob outra forma de associação com sociedades cujo objeto social inclua o arrendamento para habitação e a gestão de património, que cumpram as condições de acesso do art.º 4.º do [Decreto-Lei n.º 165/93 de 7 de maio](#), ou sociedades em cujo capital aquelas participem;
- Municípios, isoladamente ou em parceria com as sociedades acima descritas;
- Misericórdias, IPSS e Pessoas Coletivas de Utilidade Pública administrativas ou de reconhecido interesse público

ALTERAÇÕES AO REGIME DE CLASSIFICAÇÃO DE PRÉDIOS DEVOLUTOS

A este nível, as empresas de telecomunicações deverão disponibilizar, até ao dia **1 de outubro de cada ano**, uma lista atualizada da ausência de contratos de fornecimento ou de consumos baixos por cada prédio urbano, incluindo obrigatoriamente a identificação matricial de cada prédio. As entidades distribuidoras de água, energia e telecomunicações fixas devem, também, até ao dia **15 de abril, 15 de julho, 15 de outubro e 15 de janeiro**, comunicar à Autoridade Tributária os contratos com clientes finais, bem como as suas alterações que se tenham verificado no trimestre anterior relativamente a consumo nos respetivos códigos de ponto de entrega, código universal da instalação ou equivalente. Desta comunicação deve constar o NIF do cliente e a indicação do artigo matricial do prédio urbano ou, caso este não esteja identificado, a informação georreferenciada do local da prestação do serviço na rede de distribuição. De igual modo, devem apresentar uma lista atualizada de ausência de consumos ou de consumos baixos.

Passará a ser possível o arrendamento forçado de habitações devolutas (classificadas de acordo com o [Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto](#)), quando estejam:

- Há mais de dois anos nessa situação;
- Localizadas fora de territórios do interior.

Findo o referido prazo de dois anos, o município remete ao proprietário:

- Notificação do dever de conservação, promovendo a execução das obras necessárias, em caso de incumprimento da notificação, ou
- Notificação do dever de dar uso à fração autónoma, e querendo, apresentação de proposta de arrendamento, nos termos previstos no art.º 5.º do [Decreto-Lei n.º 89/2021, de 3 de novembro](#).
 - Valor da renda não pode exceder em 30% os limites gerais de renda por tipologia em função do concelho onde se localiza o imóvel;
 - **Se, efetuada a notificação de dar uso à fração o proprietário recuse a proposta ou não se pronuncie no prazo de 90 dias a contar da sua receção, e mantendo-se o imóvel devoluto, os municípios podem proceder ao arrendamento forçado do imóvel.**
 - Caso o município não pretenda proceder ao arrendamento e o imóvel não careça de obras de conservação, remete informação ao IHRU, I.P. para que este possa, querendo, notificar o arrendatário para dar uso à fração e, querendo, apresentar proposta de arrendamento.

ALOJAMENTO LOCAL

A nível de alojamento local, as principais alterações que se destacam são as seguintes:

- O número de registo de Alojamento Local passa a ser pessoa e intransmissível, ainda que na titularidade de pessoa coletiva, caducando o título de abertura ao público em caso de transmissão;
- Se a atividade de Alojamento Local for exercida em fração autónoma de edifício ou parte de prédio urbano suscetível de utilização independente, a assembleia de condomínios, por **deliberação de mais de metade da permissão do edifício, pode opor-se ao exercício da atividade de AL na referida fração quando tal seja permitido pelo regulamento do condomínio ou tenha existido deliberação da assembleia de condomínio para esse fim.** Basta que a Assembleia de Condóminos dê conhecimento dessa deliberação ao presidente da câmara, que cancelará a atividade. **Tal cancelamento determinará a cessação da exploração do estabelecimento de Alojamento Local.**
- A junta de freguesia passa a ser competente, juntamente com a Câmara Municipal e a ASAE, para fiscalizar o cumprimento do [Decreto-lei n.º 128/2014, de 29 de agosto](#).
- O registo de estabelecimento de Alojamento Local passa a ter a duração de 5 anos, renovável por iguais períodos, sendo a primeira renovação contada a partir da data da comunicação prévia.

As renovações do registo carecem de decisão expressa do presidente da câmara municipal, que se pode opor com base nos requisitos de funcionamento dos estabelecimentos ou quando aplicável, com o previsto na respetiva Carta Municipal de Habitação.

Os novos registos de estabelecimento de Alojamento Local, nas modalidades de **apartamentos e estabelecimentos de hospedagem integrados em fração autónoma de edifício** ficam suspensos em todo o território nacional com exceção dos territórios do interior.

Os municípios definem na Carta Municipal de Habitação o equilíbrio de oferta de habitações e alojamento estudantil no respetivo território, que permita o termo da suspensão acima descrita.

Em municípios que tenham declarado a situação de carência habitacional (nos termos do Artigo 62.º da [Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro](#)), a suspensão de novos registos de Alojamento Local mantém-se.

TAL NÃO SE APLICA ÀS REGIÕES AUTÓNOMAS

A exceção a estas regras são os estabelecimentos de Alojamento Local AL que constituam garantia real de contrato de mútuo celebrados até 16.02.2023, e que ainda não tenham sido integralmente liquidados a 31.12.2029, e cuja primeira reapreciação só tem lugar após a amortização integral inicialmente contratada.

Nos dois meses a contar da entrada em vigor da lei, os titulares de estabelecimentos de AL têm de efetuar prova, mediante apresentação de declaração contributiva, da manutenção da atividade de exploração comunicando a efetividade do exercício na plataforma RNAL através do Balcão Único Eletrónico, sob pena de ter os respetivos registos cancelados decisão do Presidente da Câmara municipal competente.

- Criação de **uma Contribuição Extraordinária sobre o Alojamento Local (CEAL)**

- Aplicável a **imóveis localizados fora do interior, não abrangidos por carta municipal de habitação que evidencie o equilíbrio de oferta de habitações e alojamento estudantil, em municípios em situação de carência habitacional e em zonas de pressão urbanística.**
- Taxa de 20% aplicável à base tributável.
- Deverá ser liquidada pelo sujeito passivo, através de declaração de modelo oficial, que deve ser enviada anualmente à Autoridade Tributária até ao dia 20 de junho do ano seguinte ao facto tributário, e deve ser paga até ao dia 25 de junho do ano seguinte ao do facto tributário.
- A receita obtida é consignada ao IHRU, I.P., tendo em vista os programas definidos pelo Governo para as áreas da habitação, do arrendamento habitacional e da reabilitação urbana, em articulação com as políticas regionais e locais de habitação.

BENEFÍCIOS FISCAIS

Também serão criados, por via deste diploma, uma série de benefícios fiscais; dos quais a ARAC destaca os seguintes:

- Os ganhos provenientes da **alienação onerosa de imóveis ao Estado, às Regiões Autónomas ou as autarquias locais**, para habitação, ficam **isentos de tributação em IRS e IRC**.
 - Não se aplica a ganhos realizados por residentes com domicílio fiscal em paraísos fiscais nem a ganhos decorrentes de alienações onerosas através do exercício do direito de preferência.
- As aquisições de terrenos para **construção de imóveis habitacionais** ficam **isentos de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis** mediante o cumprimento dos seguintes requisitos:
 - Pelo menos 700/1000 dos prédios em propriedade horizontal, ou a total dos prédios em propriedade total ou frações autónomas seja afeta ao programa de apoio ao arrendamento, independente do promotor, desde que certificadas pelo IHRU, I.P ou, quando promovidas nos Açores ou na Madeira, pelo IHM ou pela Direção Regional de Habitação dos Açores.
 - O procedimento de controlo prévio para obras de construção e da edificação deve ser iniciado junto da entidade competente no prazo de dois anos após a aquisição;
- As **aquisições de prédios urbanos ou frações autónomas, reabilitadas ou construídas para afetação ao Programa de Apoio ao Arrendamento** beneficiam de **isenção do IMI durante três anos, a contar do ano, inclusive, da aquisição** e podendo ser renovado mediante requerimento do proprietário durante mais cinco anos e **isenção de IMI sobre as transmissões onerosas de imóveis**.

Ficam **isentos de IRS e IRC os rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente, até 31 de dezembro de 2029**, desde que verificadas, cumulativamente, as seguintes condições:

- Transferência para arrendamento para habitação permanente, de imóveis afetos à exploração de Alojamento Local;
- Registo de estabelecimento de Alojamento Local tenha ocorrido e se encontrasse afeto a esse fim até 31.12.2022
- Celebração do contrato de arrendamento e inscrição no portal das finanças até 31.12.2024

- Ficam **excluídos da tributação em sede de IRS os ganhos provenientes da transmissão onerosa de imóveis destinados a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado**, desde que 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 e que os sujeitos passivos não tenham beneficiado no ano da obtenção dos ganhos, nem nos três anos anteriores do presente regime de exclusão, sem prejuízo

da comprovação pelo sujeito passivo, efetuada em procedimento de liquidação, que a não observância da presente condição se deveu a circunstâncias excecionais.

- Rendimentos prediais decorrentes de arrendamento habitacional tributam-se à taxa autónoma de 25%, enquanto que os rendimentos prediais decorrentes de arrendamento não habitacional se tributam à taxa autónoma de 28%.

Os rendimentos prediais decorrentes de contrato de arrendamento para habitação permanente podem beneficiar da aplicação de redução de pontos percentuais da taxa autónoma; **sendo maior a redução quanto mais longo for a duração do contrato.**

- Aos rendimentos aos quais se aplique uma das taxas especiais previstas nos n.ºs 3 a 5 do artigo 72.º do CIRS, são aplicáveis os coeficientes de apoio constantes da tabela seguinte, após as deduções a que se refere o artigo 41.º do mesmo Código:

Taxa aplicável	Coefficiente de apoio
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

- Os prédios urbanos classificados como habitacionais e enquadrados no Programa de Apoio ao Arrendamento nos termos do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, são **excluídos do adicional ao IMI**.
- Os **terrenos para construção da habitação** também ficam **isentos de IMI**, mediante comunicação ao serviço de finanças da área da situação dos prédios, através da apresentação de documento comprovativo do início do procedimento de controlo prévio.
 - **As isenções iniciam-se a partir da data da comunicação.**
 - Caso o prédio seja destinado para fins diferentes de habitacionais, liquida-se o imposto por todo o período decorrido desde a aquisição.
 - Excluem-se das isenções os sujeitos passivos que já tenham adquirido o prédio a entidade que já tenha beneficiado desta isenção, nem os sujeitos passivos que tenham domicílio fiscal em paraísos fiscais ou que sejam uma entidade dominada ou controlada, direta ou indiretamente, por entidade que tenha domicílio fiscal em paraíso fiscal.
- As empreitadas de construção ou reabilitação de móveis para habitações económicas, de custos controlados ou para arrendamento acessível **beneficiam de uma taxa reduzida de IVA**, desde que certificados pelas entidades competentes (IHRU, I.P, no continente, ou EPERAM ou direção regional de habitação nos Açores).

- Os **contratos de arrendamento habitacional enquadrados no Programa de Apoio ao Arrendamento** são **isentos de imposto de selo**.
- **Excluem-se da tributação em sede de 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 se verifiquem, cumulativamente, as seguintes condições:
 - O valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para aquisição do imóvel, seja aplicado na amortização do capital em dívida em crédito à habitação própria e permanente do sujeito passivo ou dos seus descendentes;
 - A amortização referida seja concretizada num prazo de três meses contados desde a data de realização.
 - Aplicável a transmissões feitas entre **01 de janeiro de 2023 e 31 de dezembro de 2024** ou **transmissões realizadas no ano de 2022** desde que a amortização referida seja concretizada num prazo de três meses após a entrada em vigor da presente lei.

ARRENDAMENTO

A nível do reforço da segurança no mercado de arrendamento também foram definidas várias medidas a aplicar, as quais têm em vista controlar o valor das rendas, prevenir os despejos, e garantir aos locatários um meio de pagamento das rendas em atraso. A ARAC destaca as seguintes medidas:

- A renda inicial dos novos contratos de arrendamento que incidam sobre imóveis relativamente aos quais tenham vigorado contratos de arrendamento celebrados nos cinco anos anteriores à entrada em vigor da presente lei não pode exceder o valor da última renda praticada sobre o mesmo imóvel em anterior contrato, aplicado o coeficiente de 1,02.
- Se o contrato não tiver sido objeto de uma ou mais atualizações, podem ser aplicados os coeficientes anuais, desde que não tenham passado mais de três anos sobre a data em que a sua aplicação seria possível.

O coeficiente a considerar para o ano de 2023 será de 1,0543.

- Também se pretende acelerar os processos judiciais. Assim, é criado o Balcão do Arrendatário e do Senhorio (BAS), devendo ser intentados, aí, os requerimentos de despejo e os requerimentos de injunção em matéria de arrendamento, sob pena de recusa dos mesmos pela secretaria.
- Serão **revogados** os artigos 15.º-E e 15.º-L, os n.ºs 2, 3 e 4 do artigo 15.º-M e os artigos 15.º-N a 15.º-P e 15.º-U do NRAU (Novo Regime do Arrendamento Urbano), bem como os artigos 6.º e 7.º, o n.º 4 do artigo 8, as alíneas a) e d) do artigo 10.º, os artigos 11.º, 14.º e 16.º, o n.º 3, e alínea c) do n.º 4 do artigo 22.º e o artigo 25.º do Decreto-Lei n.º 1/2013, de 7 de janeiro.

O Estado assume o pagamento das rendas que se vençam após o termo do prazo da oposição ao Procedimento Especial de Despejo, até ao limite de 1,5 vezes a RMMG com limite total de 9 vezes a RMMG, quando:

- Esteja em causa resolução do contrato de arrendamento para fins habitacionais fundada em mora do arrendatário;
- O requerente tenha feito uso da faculdade prevista no n.º 6 do artigo 15.º (ou seja, do atual n.º 5 do artigo 15.º).
- O arrendatário não tenha posto termo à mora nos termos do n.º 3 do 1084.º do Código Civil.

O pagamento é efetuado para a conta bancária identificada pelo requerente aquando apresentação do requerimento, a qual será comunicada pelo BAS ao IHRU, I.P. no prazo de 5 dias a contar do termo do prazo de oposição, bem como a extinção do procedimento.

Ademais, em caso de carência de meios do arrendatário, a sua aferição e encaminhamento junto das entidades competentes na matéria serão definidos em portaria conjunta dos membros do Governo responsáveis pelas áreas da justiça, segurança social e habitação.

O ESTADO FICA SUB-ROGADO NOS DIREITOS DO REQUERENTE, OS QUAIS PODERÃO SER EXERCIDOS ATRAVÉS DE EXECUÇÃO FISCAL.

Para qualquer esclarecimento adicional, agradecemos que contactem o Gabinete de Jurídico da ARAC, o qual se encontra ao vosso inteiro dispor.

Com os melhores cumprimentos

O Secretário-Geral
Joaquim Robalo de Almeida