



ANTÓNIO FERNANDES,
MARTA MARTINS & ASSOCIADOS
SOCIEDADE DE REVISORES OFICIAIS DE CONTAS, LDA.



SUMÁRIO

LEI N.º 56/2023, DE 6 DE OUTUBRO (“LEI MAIS HABITAÇÃO”)

**PARTE I – LINHAS GERAIS E ALTERAÇÕES FISCAIS EM SEDE DE IMPOSTOS
SOBRE O PATRIMÓNIO**

- 1. NOTAS INTRODUTÓRIAS**
- 2. ESTRUTURA DO DIPLOMA**
- 3. ALTERAÇÕES EM SEDE IMT**
- 4. ALTERAÇÕES EM SEDE DE IMI**
 - 4.1. Norma revogatória**
 - 4.2. Artigos do Código do IMI alterados**
 - 4.3. Aditamento ao Código do IMI**
- 5. ALTERAÇÕES EM SEDE DE IMPOSTO DO SELO**

(continua na próxima *newsletter* – Parte II)

1. NOTAS INTRODUTÓRIAS

Na presente *newsletter* são abordadas as alterações fiscais promovidas pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro (doravante, “Lei Mais Habitação”), diploma que, cumpre assinalar desde já, para além desta tipologia de alterações legislativas (que, por si só, são já bastante significativas), contém um conjunto muito vasto de outras medidas legislativas que extravasam os domínios da Fiscalidade e que, como tal, não serão objeto de análise.

Com efeito, estamos perante um diploma bastante extenso e com uma grande densidade, e diversidade, ao nível das alterações legislativas processadas, sendo que as matérias tributárias, reforça-se, representam apenas uma pequena parte das alterações.

É, pois, sobre essa pequena (grande) parte que nos iremos debruçar, incidindo-se a análise, fundamentalmente, nas alterações aos Códigos Tributários, nomeadamente aos Códigos do IMT, IVA, IRS, EBF, Imposto do Selo e IMI.

Não obstante, afigura-se não ser possível analisar-se parcialmente o diploma, no que toca à interpretação das alterações fiscais, de uma forma tida como adequada, sem ter uma visão de conjunto do diploma, o que, tendo em conta a grande dimensão das alterações legislativas, implica conhecer, pelo menos, a forma como o diploma está estruturado nas suas linhas gerais.

Por tal razão, dedica-se o primeiro tópico (ponto 2) à estrutura do diploma, uma espécie de índice (anotado), contendo os respetivos capítulos, secções e subsecções, bem como o n.º dos artigos e a respetiva epígrafe, algo que, a nosso ver, facilita muito a “navegação” no diploma e, conseqüentemente, a interpretação, não só das normas com impacto tributário, como também das restantes normas, cujo impacto se processa noutros ramos do direito.

Quanto aos tópicos seguintes, serão dedicados à análise das alterações legislativas em matéria tributária, iniciando-se, nesta *newsletter* (Parte I), pelos Impostos sobre o Património, mais concretamente pelas alterações aos Códigos do IMT (ponto 3), IMI (ponto 4) e Imposto do Selo (ponto 5).

Assim, ficarão por analisar as importantes alterações processadas em sede de IRS, IVA e Benefícios Fiscais, às quais dedicaremos a próxima *newsletter* (Parte II) respeitante ao mês de novembro.

Entrando no diploma em análise (“Lei Mais Habitação”), e a propósito das suas linhas gerais, cumpre aludir ao disposto no n.º 1 do art.º 1.º (cuja epígrafe é “*Objeto*”), segundo o qual: “A

presente lei estabelece medidas com o objetivo de garantir mais habitação.”.

Depreende-se, tendo em conta a dimensão e amplitude do objetivo definido, que as medidas adotadas e as conseqüentes alterações legislativas que as implementam são, tal como referido anteriormente, necessariamente transversais e heterogéneas.

As referidas medidas encontram-se elencadas no n.º 2 do mesmo artigo, em dez alíneas (¹), de entre as quais se destaca, tendo em conta o âmbito da presente análise, a prevista na alínea f) que se refere: *“À aprovação de várias medidas fiscais de incentivo e apoio ao arrendamento;”*

A diversidade do âmbito de aplicação do diploma em apreço fica bem patente se tivermos em conta o disposto no n.º seguinte (n.º 3) do mesmo artigo (art.º 1.º), o qual elenca, em dezoito alíneas, os diplomas legislativos (Leis e Decretos-Lei) alterados, tendo em vista a concretização das medidas anteriormente elencadas.

Com efeito, para além das regras inovadoras contidas na própria Lei, nomeadamente no Capítulo II (onde, na respetiva Secção I, por exemplo, se cria um apoio, através da disponibilização de linhas de financiamento, à promoção de habitação para arrendamento acessível), a mesma altera seis códigos fiscais (inserindo-se as alterações, essencialmente, na Secção IV, intitulada “Benefícios fiscais”, do Capítulo III, dedicado aos “Incentivos ao arrendamento habitacional”), e doze outros diplomas legislativos (Leis e Decretos-Lei, cujas alterações se encontram dispersas por todo o diploma), o que é bem revelador da dimensão das alterações.

O exposto no ponto seguinte, dedicado à “Estrutura do diploma”, permitirá obter uma visão mais clara sobre a magnitude do impacto das medidas que fazem parte no pacote legislativo constante da “Lei Mais Habitação”.

(¹) A redação do n.º 2 do art.º 1.º da “Lei Mais Habitação” é a seguinte: *“2 — Para efeitos do disposto no número anterior, a presente lei 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, subseqüentes 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; j) Ao alargamento do âmbito de isenções de fiscalização prévia do Tribunal de Contas.*

2. ESTRUTURA DO DIPLOMA

Tal como já afirmado anteriormente, a “Lei Mais Habitação”, tendo como grande objetivo “*garantir mais habitação*”, assume uma dimensão estruturante, produzindo impactos transversais a várias áreas do direito.

De facto, o rol de alterações legislativas processadas por esta Lei inclui, para além de alterações a vários Códigos Fiscais, inúmeras outras alterações a Leis e Decretos-Lei que versam sobre temas bastante diversos, dando-se, a título de exemplo, as alterações ao Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, ao regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local, ao Novo Regime de Arrendamento Urbano, à denominada “Lei de estrangeiros”, entre muitas outras alterações.

Por esse facto, e de modo a permitir identificar mais rapidamente as matérias no diploma, optou-se por colocar em evidência a sua estrutura, uma espécie de índice apresentado em seguida, contendo os respetivos Capítulos, Secções e Subsecções, o que permite obter uma visão global do diploma e, a partir daí, iniciar-se uma análise mais minuciosa.

Depois de ponderar um pouco mais e de perceber que a sistematização anterior pecava por defeito, optou-se por colocar também no referido “índice” o n.º do artigo da Lei e a respetiva epígrafe, possibilitando, assim, uma melhor “navegação” no diploma.

Finalmente, a propósito do índice, não resistimos a colocar algumas “notas”, destacadas a itálico e com uma letra mais reduzida.

Tal sucedeu pela simples razão de se ter constatado que a epígrafe do artigo da presente Lei que procede à alteração (que consta no índice), no que toca a alterações de Leis e Decretos-Lei, em regra, apenas refere o n.º do diploma alterado (n.º e data da Lei ou Decreto-Lei), ficando sem se perceber de imediato qual o âmbito de aplicação do mesmo, o que dificulta a compreensão das alterações.

Por esse motivo, e porque sentimos tal dificuldade durante a análise do diploma, optou-se por colocar as referidas “notas” no índice, onde se identifica, em poucas palavras, o âmbito de aplicação do diploma alterado, permitindo, assim, contextualizar um pouco melhor as alterações em causa e garantir uma ainda mais adequada “navegabilidade” no diploma.

Foram também colocadas “notas” nas duas alterações que precedem a alteração à “Lei de Estrangeiros” (art.ºs 42.º e 43.º) relacionadas com o fim dos “Vistos Gold” (por se tratar de matéria que cruza com a fiscalidade, nomeadamente com o regime de Residentes Não

Habituais).

Por fim, no que respeita à parte final do diploma, dedicada às “Disposições transitórias e finais”, pela sua relevância, optou-se por colocar nas “notas” um pequeno resumo das matérias abrangidas pelas disposições transitórias (art.ºs 50.º a 52.º), sendo que, quanto à norma revogatória e às normas relativas à produção de efeitos e entrada em vigor (art.ºs 53.º a 55.º), por se tratar de artigos com uma redação curta, mas muito importantes na vida prática, se optou por transcrever o respetivo conteúdo.

Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro

Sumário: Aprova medidas no âmbito da habitação, procedendo a diversas alterações legislativas.

CAPÍTULO I Disposição geral

Artigo 1.º Objeto

CAPÍTULO II Promoção de habitação acessível

SECÇÃO I Habitação para arrendamento acessível

SUBSECÇÃO I Disposições gerais

Artigo 2.º Promoção de habitação acessível

Artigo 3.º Beneficiários

Artigo 4.º Extensão do regime ao alojamento estudantil

SUBSECÇÃO II Modelo e financiamento

Artigo 5.º Modalidades de apoio

Artigo 6.º Linha de financiamento

Artigo 7.º Cedência de terrenos e edifícios públicos

SUBSECÇÃO III Limites

Artigo 8.º Limites dos apoios

Artigo 9.º Inalienabilidade e preferência

Artigo 10.º Avaliação dos apoios

Artigo 11.º Regulamentação

SECÇÃO II Parcerias entre o Estado, as autarquias locais e o setor cooperativo

Artigo 12.º Nova Geração de Cooperativismo para a Promoção de Habitação Acessível

CAPÍTULO III Incentivos ao arrendamento habitacional

SECÇÃO I Aquisição e utilização de imóveis

Artigo 13.º Aquisição de bens imóveis por entidades públicas

Artigo 14.º Alteração ao Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis

Artigo 15.º Alteração ao Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto

Nota: Aprova a definição do conceito fiscal de prédio devoluto.

Artigo 16.º Alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro

Nota: Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

SECÇÃO II Alojamento local

Artigo 17.º Alteração ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto

Nota: Aprova o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local.

Artigo 18.º Aditamento ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto

Nota: Idem nota anterior.

Artigo 19.º Suspensão de novos registos de alojamento local

Artigo 20.º Reapreciação de registos de alojamento local emitidos

Artigo 21.º Caducidade de registos inativos

Artigo 22.º Contribuição extraordinária sobre os apartamentos em alojamento local

Nota: Incide sobre apartamentos e estabelecimentos de hospedagem integrados numa fração autónoma de edifício em alojamento local, cujo regime é aprovado no anexo à presente lei e da qual faz parte integrante.

SECÇÃO III Habitabilidade e arrendamento de imóveis devolutos

Artigo 23.º Linha de financiamento para obras coercivas

Artigo 24.º Aditamento ao Regime Jurídico da Urbanização e Edificação

Nota: Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro.

Artigo 25.º Alteração ao Decreto-Lei n.º 89/2021, de 3 de novembro

Nota: 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.

SECÇÃO IV Benefícios fiscais

Artigo 26.º Alteração à lista I anexa ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado

Artigo 27.º Alteração ao Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Artigo 28.º Alteração ao Estatuto dos Benefícios Fiscais

Artigo 29.º Aditamento ao Estatuto dos Benefícios Fiscais

Artigo 30.º Alteração ao Código do Imposto do Selo

Artigo 31.º Alteração ao Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

Artigo 32.º Aditamento ao Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

Artigo 33.º Alteração à Lei n.º 19/2022, de 21 de outubro

Nota: 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.

CAPÍTULO IV Segurança no mercado de arrendamento

SECÇÃO I Proteção dos inquilinos

Artigo 34.º Renda dos novos contratos de arrendamento

Artigo 35.º Contratos anteriores a 1990

SECÇÃO II Alterações legislativas no âmbito do arrendamento e para celeridade dos processos judiciais

Artigo 36.º Alteração ao Novo Regime do Arrendamento Urbano

Nota: Aprovado pela Lei n.º 6/2006, 27 de fevereiro; Alteração de 18 artigos e, conforme artigo seguinte, aditamento de 3 artigos.

Artigo 37.º Aditamento ao Novo Regime do Arrendamento Urbano

Artigo 38.º Alteração ao Decreto-Lei n.º 1/2013, de 7 de janeiro

Nota: Proceda à instalação e à definição das regras do funcionamento do Balcão Nacional do Arrendamento e do procedimento especial de despejo; Alteração de 13 artigos.

Artigo 39.º Alteração ao Decreto-Lei n.º 34/2021, de 14 de maio

Nota: Proceda à aprovação do Regime do Procedimento de Injunção em Matéria de Arrendamento.

Artigo 40.º Alterações sistemáticas ao Decreto-Lei n.º 1/2013, de 7 de janeiro

Nota: Idem penúltima nota.

Artigo 41.º Sistema integrado de acesso à informação

CAPÍTULO V Autorizações de residência para atividade de investimento

Artigo 42.º Autorizações de residência para atividade de investimento

Nota: Inadmissibilidade de novos pedidos de emissão de “Vistos Gold”, que, até aqui, eram concedidos ao abrigo do disposto nas subalíneas i), iii) e iv) da alínea d) do n.º 1 do artigo 3.º da Lei n.º 23/2007, de 4 de julho (“Lei de Estrangeiros”, ver nota ao art.º 44.º), sendo tais normas revogadas pela alínea d) do artigo 53.º da presente Lei (norma revogatória).

Artigo 43.º Pedidos de autorização de residência para atividade de investimento pendentes

Nota: Manutenção da validade dos pedidos de concessão e renovação a aguardar decisão (pendentes) à data da presente Lei.

Artigo 44.º Alteração à Lei n.º 23/2007, de 4 de julho

Nota: Aprova o regime jurídico de entrada, permanência, saída e afastamento de estrangeiros do território nacional, conhecida abreviadamente por “Lei de Estrangeiros”.

CAPÍTULO VI Disposições complementares

Artigo 45.º Emprego no setor da construção

Artigo 46.º Reabilitação térmica de habitações

Artigo 47.º Seguros de falta de pagamento de renda

Artigo 48.º Alteração à Lei n.º 98/97, de 26 de agosto

Nota: Lei de Organização e Processo do Tribunal de Contas.

Artigo 49.º Aditamento ao Decreto-Lei n.º 20-B/2023, de 22 de março

Nota: Cria apoios extraordinários de apoio às famílias para pagamento da renda e da prestação de contratos de crédito.

CAPÍTULO VII Disposições transitórias e finais

Artigo 50.º Norma transitória em matéria fiscal

Nota: Versa maioritariamente sobre IRS, contendo uma norma relacionada com o IVA. Mais detalhadamente: IRS – n.ºs 1 a 8 (n.ºs 1 a 5: exclusão de tributação de mais-valias imobiliárias; n.º 6: suspensão do prazo de reinvestimento; n.ºs 7 e 8: aplicação das novas taxas a rendimentos prediais); IVA – n.º 9 (aplicação da nova redação da Verba 2.23 da lista I do Código do IVA).

Artigo 51.º Norma transitória no âmbito do Estatuto dos Benefícios Fiscais

Nota: Aplicação da (nova) prorrogação da isenção de IMI, prevista no n.º 5 do artigo 46.º do EBF, por mais dois anos.

Artigo 52.º Norma transitória em matéria de alojamento local

Nota: Aplicação da nova exigência de autorização do condomínio quando o estabelecimento consista em fração autónoma de prédio em propriedade horizontal destinado, no título constitutivo, a habitação.

Artigo 53.º Norma revogatória

«São revogados:

- a) Os n.ºs 1, 2, 3, 5, 7, 9 a 17, 21 e 27 a 30 do artigo 71.º do EBF;
- b) As alíneas d) e e) do n.º 1 e os n.ºs 2 a 7 do artigo 9.º do Código do IMI;
- c) O n.º 7 do artigo 15.º, o n.º 2 do artigo 15.º-J, o artigo 15.º-L, os n.ºs 2, 3 e 4 do artigo 15.º-M, os artigos 15.º-N a 15.º-P, os n.ºs 6, 7 e 8 e a alínea c) do n.º 9 do artigo 15.º-S, o artigo 15.º-U, os n.ºs 3 a 6 do artigo 35.º e os n.ºs 7, 8, 9, 11, 12 e 13 do artigo 36.º do NRAU;
- d) As subalíneas i), iii) e iv) da alínea d) do n.º 1 do artigo 3.º da Lei n.º 23/2007, de 4 de julho”);

Nota: “Lei de Estrangeiros”.

- e) Os artigos 6.º e 7.º, o n.º 4 do artigo 8.º, as alíneas a) e d) do n.º 1 do artigo 10.º, o artigo 11.º, o n.º 6 do artigo 12.º, os artigos 14.º e 16.º, o n.º 3 e a 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;

Nota: Regras do funcionamento do Balcão Nacional do Arrendamento e do procedimento especial de despejo.

- f) O n.º 3 do artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto.”»

Nota: Regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local.

Artigo 54.º Produção de efeitos

«1 — Produzem efeitos 120 dias após a entrada em vigor da presente lei:

- a) A secção II do capítulo IV, com exceção do disposto nos artigos 35.º, 36.º e 37.º do NRAU, na redação que lhes foi dada pela presente lei;

Nota: Secção II do Capítulo IV: “Alterações legislativas no âmbito do arrendamento e para celeridade dos processos judiciais”

- b) As alíneas c) e e) do artigo 53.º

2 — O disposto no artigo 34.º produz efeitos até 31 de dezembro de 2029.

3 — O disposto no artigo 15.º-LA do NRAU produz efeitos a 1 de janeiro de 2024.»

Artigo 55.º Entrada em vigor

«A presente lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.»

ANEXO (a que se refere o artigo 22.º)

Nota: Regime que cria e regulamenta a Contribuição extraordinária sobre os apartamentos e estabelecimentos de hospedagem integrados numa fração autónoma de edifício em alojamento local (CEAL).

3. ALTERAÇÕES EM SEDE DE IMT

A “Lei Mais Habitação” procede, por via do seu art.º 14.º, inserido no capítulo III (“Incentivos ao arrendamento habitacional”), alterações aos art.ºs 7.º e 11.º do Código do IMT, com particular relevo na atividade imobiliária.

O art.º 7.º do referido Código aborda a isenção em sede de IMT pela aquisição de prédios para revenda, isenção esta que poderá assumir a modalidade de isenção com pagamento, num cenário em que é promovida uma liquidação e consequente pagamento, sendo este posteriormente anulado e o imposto restituído, se cumpridos os respetivos pressupostos, ou, em alternativa, uma isenção sem pagamento, se estiverem cumpridas as respetivas condições, ainda que condicionada à verificação, *a posteriori*, de alguns requisitos.

A referida isenção será sem pagamento aquando da aquisição do prédio, desde que a entidade adquirente, sujeito passivo da operação, exerça normal e habitualmente a atividade de comprador de prédios para revenda.

À luz da redação do n.º 3 do art.º 7.º vigente até 31-12-2023, aquela condição reportava-se ao ano anterior ao da aquisição e seria comprovada pelo sujeito passivo mediante certidão passada pelo serviço de finanças competente, devendo constar sempre daquela certidão se, no ano anterior, foi adquirido para revenda ou revendido algum prédio antes adquirido para esse fim.

Sucedo que, com a alteração promovida àquele artigo com a Lei do Orçamento do Estado para 2023, aplicável às aquisições efetuadas após a sua entrada em vigor (01-01-2023), a condição relativa ao exercício normal e habitual da referida atividade passou a reportar-se aos dois anos anteriores à aquisição do prédio e a sua comprovação a ser efetuada mediante certidão passada pelo serviço de finanças competente, devendo daquela certidão constar que, em cada um dos dois anos anteriores, foram revendidos prédios antes adquiridos para esse fim, o que, na prática, se consubstancia em exibir quatro escrituras, ou seja, duas escrituras de venda reportadas a cada um dos dois anos anteriores, a que acrescem as respetivas escrituras de aquisição, com a menção da aquisição destinada a revenda.

Outro requisito assinalado pelo legislador para que opere a isenção está relacionado com o prazo concedido ao contribuinte para proceder à revenda do prédio (sem se novamente para revenda).

Este prazo é relevante, quer na isenção sem pagamento, pois a mesma poderá caducar findo tal prazo, nos termos do n.º 5 do art.º 11.º, quer, também, na isenção com pagamento, pois

é condição para o posterior reembolso do imposto, face ao que se encontra estatuído no n.º 4 do art.º 7.º.

Neste âmbito, a “Lei Mais Habitação” vem promover alterações aos articulados referenciados no parágrafo anterior, visando a redução daquele prazo de três anos para apenas um ano, não se vislumbrando qualquer disposição transitória que permita avaliar como aplicar aquela alteração legislativa aos prazos que se encontram em curso.

Face à ausência de disposição transitória, entendemos ser de aplicar o disposto no n.º 1 do art.º 297.º do Código Civil (alteração de prazos), à luz do qual: *“A lei que estabelecer, para qualquer efeito, um prazo mais curto do que o fixado na lei anterior é também aplicável aos prazos que já estiverem em curso, mas o prazo só se conta a partir da entrada em vigor da nova lei, a não ser que, segundo a lei antiga, falte menos tempo para o prazo se completar.”*.

Na prática, uma vez que a intenção do legislador é encurtar o prazo, valerá o prazo que terminar em primeiro lugar, o da lei antiga ou o da lei nova (contado a partir da sua entrada em vigor).

Um exemplo:

A Imobiliária X, registada com CAE 68100 (Compra e Venda de Bens Imobiliários) beneficiou da isenção de IMT pela aquisição de prédios para revenda, ao adquirir um imóvel em 07-10-2022, imóvel este que, volvido um ano, ainda permanece no inventário da empresa.

Face à redação da norma vigente à data daquela aquisição, a empresa tinha a perspetiva de ter ainda, à data da entrada em vigor da “Lei Mais Habitação” (07-10-2023), um período adicional de 2 anos para a concretização da venda.

Utilizando como referência a referida norma do Código Civil, a empresa terá agora um período adicional de apenas um ano (uma vez que o prazo da lei nova termina em primeiro lugar).

Em contrapartida, se o referido prédio tivesse sido adquirido 01-04-2021, terá ainda 6 meses para concretizar a referida revenda (uma vez que o prazo da antiga termina em primeiro lugar), por forma a evitar a caducidade da isenção.

As alterações nesta matéria não ficam por aqui.

Quando uma empresa beneficia da isenção, sem pagamento, na aquisição de prédios de revenda, esta caducará, nos termos do disposto no n.º 5 do art.º 11.º do Código do IMT, se:

- aos prédios adquiridos para revenda foi dado destino diferente, ou

- que os mesmos não foram revendidos, face à atual redação, dentro do prazo de um ano (o prazo era de 3 anos), ou
- o foram novamente para revenda.

Recorde-se que, no caso de ficar sem efeito a isenção, devem os sujeitos passivos, nos termos do n.º 1 do art.º 34.º do Código do IMT, solicitar, no prazo de 30 dias, a respetiva liquidação.

Acresce que, por via do aditamento do n.º 6 do art.º 11.º do Código do IMT, caso se verifique a caducidade da isenção, em virtude da ocorrência de qualquer um dos motivos assinalados, o imposto é devido desde a aquisição, acrescendo, ao contrário do que sucedia até aqui, juros compensatórios nos termos do art.º 33.º do Código do IMT ⁽²⁾, disposição esta que, não possui igualmente qualquer disposição transitória, aplicando-se, ao que tudo o indica, aos factos determinantes da caducidade da isenção ocorridos a partir de 07-10-2023, devendo os juros, salvo melhor opinião, ser calculados apenas relativamente ao período decorrido a partir desta data.

Ainda neste âmbito, o legislador optou agora, através do aditamento do n.º 10 ao art.º 11 do Código do IMT, por densificar o conceito de “destino diferente”, o qual, como vimos, determina a caducidade da isenção em referência.

Recorde-se que, de acordo com a doutrina da AT nesta matéria, não é considerável “destino diferente”:

- Loteamento de prédio rústico com posterior venda de lotes (ver ficha doutrinária referente ao processo n.º 2013002923 – IVE n.º 5787, com despacho concordante de 15-11-2013, do Diretor-Geral da Autoridade Tributária e Aduaneira);
- Arrendamento / Alojamento Local (exceto se for acompanhado de transferência de ativo permutável para imobilizado; ver Ofício-Circular n.º D-2/91 de 1991-06-17);
- Passagem de propriedade vertical a propriedade horizontal (ver processo n.º 2016001201 - IVE n.º 10868, com despacho concordante de 30-11-2016, da Diretora-Geral da Autoridade Tributária e Aduaneira);

⁽²⁾ Que, por sua vez, remete para o art.º 35.º da Lei Geral Tributária. A taxa dos juros compensatórios é equivalente à taxa dos juros legais fixados nos termos do n.º 1 do art.º 559.º do Código Civil, estando fixada, atualmente, em 4 % ao ano, a qual vigora desde 1 de maio de 2003, conforme estabelecido na Portaria n.º 291/2003, de 08-04.

- Ultimação de obras num prédio já construído em tosco (ver despacho de 13-09-1995 – Processo n.º SI.71.239/94, da DSISTP, e Acórdão do STA, proferido no proc.º n.º 01626/13, de 17-09-2014);
- Obras de mera conservação / benfeitorias necessárias (esgotos, instalações elétricas);
- Alteração de afetação de um prédio.

Por sua vez, o STA pronunciou-se, igualmente, no sentido de que *“não importam modificações (do estado em que foram adquiridos) e as obras feitas pelo comprador de que não resulta alteração substancial da estrutura externa ou da disposição interna do edifício”* (Acórdãos do STA, proferidos nos proc.ºs n.ºs 1970 e 16235, de 10-03-1972 e 16-05-1973), concluindo-se que o que efetivamente releva para a perda da isenção em análise é a alteração da composição dos prédios.

Ainda em matéria de jurisprudência do STA, destacamos o acórdão uniformizador de jurisprudência, proferido no proc.º n.º 01626/13, de 17-09-2014, onde, no respetivo sumário, se refere:

“I - Para efeitos de caducidade da isenção de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT) que decorre da conjugação das normas contidas nos arts. 7º e 11º nº 5 do CIMT (isenção pela aquisição de prédios para revenda), não importa se o imóvel adquirido é ou não revendido no preciso estado em que foi adquirido; o que importa é que não haja uma metamorfose ou alteração substancial do bem que foi adquirido para revenda.

II - Pelo que se o imóvel adquirido é constituído por um terreno com um edifício habitacional já em construção ou remodelação segundo determinado projeto aprovado (seja em tosco, seja em adiantada fase de construção/remodelação), a expressão para revenda não exige que o imóvel seja alienado tal como existia no momento da aquisição, admitindo, antes, a possibilidade de realização pelo adquirente de todas as obras necessárias à ultimateção dessa construção, por forma a acabá-lo, licenciá-lo para o referido destino, constituir a propriedade horizontal e alienar as respetivas frações autónomas.”.

Todavia, com a “Lei Mais Habitação”, é aditado o n.º 10 ao art.º 11.º do Código do IMT, à luz do qual, para efeitos da referida caducidade da isenção de IMT, considera-se destino

diferente a conclusão de obras, de edificação ou de melhoramento, ou outras alterações que possam determinar variação do seu valor patrimonial tributário ⁽³⁾.

Recorde-se que a inscrição de prédios na matriz e a atualização desta são efetuadas com base em declaração apresentada pelo sujeito passivo (declaração modelo 1 do IMI), no prazo de 60 dias contados a partir da ocorrência de qualquer um dos factos previstos no art.º 13.º do Código do IMI, destacando-se, para os efeitos visados na alteração legislativa em apreço, o facto descrito na alínea d) do n.º 1: *“Concluírem-se obras de edificação, de melhoramento ou outras alterações que possam determinar variação do valor patrimonial tributário do prédio;”* (abarcando os campos 09 e 10, do quadro II da referida declaração modelo 1 do IMI).

⁽³⁾ A determinação do valor patrimonial tributário dos prédios urbanos para habitação, comércio, indústria e serviços resulta da expressão incluída no art.º 38.º do Código do IMI.

4. ALTERAÇÕES EM SEDE DE IMI

4.1. Norma revogatória

Em sede de IMI, e na sequência das alterações abordadas no capítulo anterior em matéria de IMT, começamos por abordar a norma revogatória a que se refere a al. b) do art.º 53.º da “Lei Mais Habitação”, que visa, nomeadamente, as empresas que tenham por objeto a atividade de construção de edifícios para venda e/ou a atividade de aquisição de prédios para revenda (também visada, como vimos, nas alterações em sede de IMT).

De acordo com aquela norma, são revogadas as seguintes disposições do art.º 9.º do Código do IMI, reportadas à suspensão tributária da tributação em IMI, com efeitos reportados à entrada em vigor da Lei uma vez que não existe qualquer disposição transitória:

“1 - O imposto é devido a partir:

(...)

d) Do 4.º ano seguinte, inclusive, àquele em que um terreno para construção tenha passado a figurar no inventário de uma empresa que tenha por objeto a construção de edifícios para venda;

e) Do 3.º ano seguinte, inclusive, àquele em que um prédio tenha passado a figurar no inventário de uma empresa que tenha por objeto a sua venda.”

Os n.ºs 2 a 7 do art.º 9.º, que complementavam as referidas disposições, foram, consequentemente, também revogados.

4.2. Artigos do Código do IMI alterados

As alterações ao Código do IMI foram promovidas pelo art.º 31.º da “Lei Mais Habitação”, visando os artigos 6.º, 13.º, 38.º, 44.º, 112.º, 112.º-A, 112.º-B, 125.º, 135.º-B e 135.º-C, que, de seguida, tentaremos sintetizar:

i. Conceito de terrenos para construção e “outros” (art.º 6.º).

Por via da alínea b), do n.º 3, do art.º 6.º, agora aditada (passando parte do corpo do artigo a constituir a alínea a) e a parte restante a constituir o novo n.º 4), passam a integrar o conceito de “terrenos para construção”, os que tenham sido comunicados pelos municípios à AT como aptos para construção nos termos dos instrumentos de gestão territorial aplicáveis, comunicação esta que é feita, nos termos do n.º 5 (aditado), exclusivamente por via eletrónica, através de declaração de modelo oficial, aprovada por Portaria.

Esta comunicação passa a ser motivo de inscrição oficiosa do prédio na matriz, face ao aditamento da alínea f) do n.º 3 do art.º 13.º do Código do IMI.

Por via do aditamento do n.º 6, o legislador procede à decomposição, em três alíneas, do que anteriormente se encontrava previsto no corpo do n.º 4, relacionado com o conceito de “outros” no que se refere à classificação dos prédios, incluindo-se nestes:

- a) Os terrenos situados dentro de um aglomerado urbano que não sejam terrenos para construção nem se encontrem abrangidos pelo disposto no n.º 2 do artigo 3.º do Código do IMI;
- b) Os edifícios e construções licenciados ou, na falta de licença, que tenham como destino normal outros fins que não os referidos no n.º 2 (habitacionais, comerciais, industriais ou para serviços); e
- c) Os terrenos excecionados pelo n.º 4.

ii. Inscrição nas matrizes (art.º 13.º).

Destacamos aqui uma singela alteração, à qual não deve ser estranha a recente polémica suscitada pela inscrição matricial das barragens.

Referimo-nos à entidade competente para a inscrição oficiosa dos prédios na matriz, que, por via da alteração promovida ao corpo do n.º 3 do art.º 13.º, deixa de ser atribuída ao chefe de finanças e passa a ser atribuída ao próprio Diretor(a)-Geral da Autoridade Tributária e Aduaneira.

iii. Determinação do VPT (art.º 38.º).

A alteração ao referido artigo consistiu no aditamento do n.º 5, à luz do qual os municípios podem requerer que os prédios urbanos devolutos que não constituam uma fração autónoma de prédio em regime de propriedade horizontal, bem como os prédios urbanos em ruínas, sejam avaliados como terrenos para construção, mediante indicação das áreas brutas previstas pelo município, prevalecendo, entre a avaliação nos termos do n.º 1 (VPT dos prédios urbanos) e a avaliação nos termos do art.º 45.º (VPT dos terrenos para construção, a que tiver um VPT mais elevado).

iv. Coeficiente de vetustez (art.º 44.º).

Na fórmula de cálculo do VPT é considerada a variável “coeficiente de vetustez” (coeficiente minorativo), a qual, na sua essência, pondera a antiguidade do prédio, estando tal coeficiente definido na tabela que consta no n.º 1.

A “Lei Mais habitação” procede o aditamento do n.º 3 ao referido artigo, passando a considerar-se que, para efeitos da liquidação, o coeficiente de vetustez dos prédios que constituam, total ou parcialmente, estabelecimentos de alojamento local, na aceção do n.º 1 do art.º 2.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29-08, é sempre de 1, pelo que, doravante, a antiguidade do prédio é irrelevante para efeitos de determinação do VPT destes prédios, não sendo este reduzido por esta via.

v. Taxas (art.º 112.º).

Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podiam, até aqui, majorar até ao dobro a taxa aplicável aos prédios rústicos com áreas florestais que se encontrassem em situação de abandono, não podendo da aplicação desta majoração resultar uma coleta de imposto inferior a 20 € por cada prédio abrangido.

Pois bem, face à alteração promovida ao n.º 9 do art.º 112.º do Código do IMI, aquela majoração é elevada agora até ao triplo.

vi. Prédios de sujeitos passivos com dependentes a cargo (art.º 112.º-A).

Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem fixar uma redução da taxa do IMI que vigorar no ano a que respeita o imposto, a aplicar ao prédio ou parte de prédio urbano destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, e que seja efetivamente afeto a tal fim, atendendo ao número de dependentes que, nos termos do Código do IRS, compõem o respetivo agregado familiar.

A correspondente tabela, incluída no n.º 1 do art.º 112.º-A do Código do IMI, foi agora alterada, visando o incremento das deduções previstas.

Assim, no caso do n.º de dependentes a cargo ser 1, a dedução fixa passa de 20 para 30 euros, no caso de serem 2, passa de 40 para 70 euros e no caso de serem 3 ou mais, passa de 70 para 140 euros.

vii. Prédios devolutos localizados em zonas de pressão urbanística (art.º 112.º-B).

Por via das alterações promovidas aos n.ºs 1 e 3 do artigo em referência, incrementa-se o agravamento das taxas de IMI para prédios devolutos há mais de um ano (era dois anos), em ruínas ou terrenos para construção com aptidão para o uso habitacional, localizados em zonas de pressão urbanística, uma vez que a taxa dos prédios urbanos é elevada ao décuplo (anteriormente, sêxtuplo), agravada em cada ano subsequente em mais 20% (era 10%), sendo que o agravamento passa a ter como limite máximo 20 vezes a taxa normal (anteriormente, era 12 vezes).

Por via do aditamento do n.º 3, o referido agravamento pode ainda ser aumentado, mediante deliberação da assembleia municipal, em 50% (30 vezes) ou em 100% (40 vezes), no caso de imóveis habitacionais não arrendados e não afetos a habitação própria e permanente e no caso de imóveis que sejam propriedade de pessoas coletivas, respetivamente.

viii. Entidades distribuidoras de água, energia e telecomunicações (art.º 125.º).

Através da Portaria n.º 119-A/2015, de 30-04, foi aprovada a declaração Modelo 2 (IMI) – Declaração de contratos de fornecimento – para cumprimento, pelas entidades fornecedoras de água, energia e telecomunicações, da obrigação prevista no art.º 125.º do Código do IMI.

Esta obrigação constituiu mais um reforço do combate à evasão fiscal, previsto no Plano Estratégico de Combate à Fraude e Evasão Fiscais e Aduaneiras, como parte de um sistema de controlo integrado do cumprimento das obrigações fiscais.

Desta informação consta, para além da identificação da entidade e do período a que respeita a declaração:

- o âmbito do contrato de fornecimento: água, eletricidade, gás ou serviço fixo de telefone; a identificação do cliente através do respetivo número de identificação fiscal (NIF/ NIPC);
- a qualidade do cliente relativamente ao local para o qual é contratado o fornecimento: proprietário, usufrutuário, superficiário, arrendatário ou subarrendatário;
- a identificação do local para o qual é contratado o fornecimento: Distrito, Concelho e Freguesia, identificação do artigo matricial;
- a identificação do proprietário do local abastecido quando diferente do cliente.

Face à alteração agora promovida ao referido artigo, que determinará, inevitavelmente, a alteração da informação a constar naquela modelo 2, as referidas entidades passarão a comunicar:

- os contratos celebrados especificamente com os clientes finais e as suas alterações, que se tenham verificado no trimestre anterior, clarificando-se agora que os estes se referem ao consumo nos respetivos códigos de ponto de entrega, código universal da instalação ou equivalente;
- a identificação fiscal do proprietário, usufrutuário ou superficiário e respetivo domicílio é agora substituída pela identificação fiscal do cliente final e a indicação do artigo matricial do prédio urbano;

- Caso o prédio urbano esteja omissa, a informação a dar já não será a indicação da data da entrega da declaração para a sua inscrição na matriz, mas sim a informação georreferenciada do local da prestação do serviço na rede de distribuição;
- No caso concreto das empresas de distribuição de água e energia, deverão agora, através daquela comunicação, apresentar uma lista atualizada da ausência de consumos ou de consumos baixos, por cada prédio urbano ou fração autónoma, utilizando obrigatoriamente a identificação matricial dos prédios.

ix. Adicional ao IMI – incidência objetiva (art.º 135.º-B).

Em função da alteração promovida ao n.º 2 do art.º 135.º-B do Código do IMI, passam a estar excluídos do AIMI, para além dos prédios classificados como “comerciais, industriais ou para serviços” e “outros”, já excluídos nos termos da redação anterior, os prédios urbanos classificados como ‘habitacionais’ enquadrados no Programa de Apoio ao Arrendamento, nos termos do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22-05.

x. Adicional ao IMI – regras de determinação do valor tributável (art.º 135.º-C).

Ao valor tributável do AIMI, são deduzidas as seguintes importâncias:

- 600 000 €, quando o sujeito passivo é uma pessoa singular;
- 600 000 €, quando o sujeito passivo é uma herança indivisa.

Sucedem que, com o aditamento do n.º 4 ao art.º 135.º-C, aquela dedução deixa de ser aplicável à soma dos valores patrimoniais tributários dos seguintes prédios:

- i. Prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano, ou prédios em ruínas, como tal definidos em diploma próprio, cujo estado de conservação não tenha sido motivado por desastre natural ou calamidade;
- ii. Prédios urbanos parcialmente devolutos.

4.3. Aditamento ao Código do IMI

O diploma em análise procede, por via do respetivo art.º 32.º, ao aditamento ao Código do IMI do artigo 11.º-B, promovendo uma nova isenção aplicável a terrenos para construção de habitações e prédios destinados a uso habitacional.

Assim, ficam isentos de IMI:

- i. Os terrenos para construção cujo procedimento de controlo prévio para obras de construção, tal como definidas na alínea b) do artigo 2.º do RJUEU, aprovado pelo

Decreto-Lei n.º 555/99, de 16-12, de imóveis com afetação habitacional tenha sido iniciado junto da entidade competente, e para os quais ainda não tenha havido decisão final, expressa ou tácita, do procedimento (n.º 1).

- ii. Os prédios em que o procedimento de controlo prévio para utilização habitacional, nos termos do n.º 5 do artigo 4.º do RJUEU, tenha sido iniciado junto da entidade competente, e para os quais ainda não tenha havido decisão final, expressa ou tácita, do procedimento (n.º 2).

Nestas situações, caso ao prédio seja dada utilização diversa de fins habitacionais, liquida-se o imposto por todo o período decorrido desde a sua aquisição (n.º 3).

Para efeitos da aplicação das referidas isenções, os sujeitos passivos apresentam ao serviço de finanças da área da situação dos prédios documento comprovativo do início do procedimento de controlo prévio (n.º 4), iniciando-se as isenções a partir da data da referida apresentação (n.º 5).

Para efeitos da caducidade das isenções, devem os municípios, ou os sujeitos passivos, comunicar à AT a decisão final, expressa ou tácita, dos procedimentos de controlo prévio relativos aos imóveis em causa, no prazo de 60 dias a contar da referida decisão (n.º 6).

Se esta comunicação for apresentada após o prazo, o imposto é devido pelo tempo entretanto decorrido, acrescendo-lhe os juros compensatórios, nos termos do art.º 117.º do CIMI (n.º 7).

Não gozam do regime de isenção:

- os sujeitos passivos que tenham adquirido o prédio a entidade que dele já tenha beneficiado (n.º 8).
- os sujeitos passivos que (n.º 9):
 - Tenham domicílio fiscal em país, território ou região sujeito a um regime fiscal mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças [alínea a)];
 - Sejam, nos termos previstos no n.º 8 do artigo 17.º do Código do IMT, uma entidade dominada ou controlada, direta ou indiretamente, por entidade que tenha domicílio fiscal em país, território ou região sujeito a um regime fiscal mais favorável, constante da referida lista [alínea b)].

5. ALTERAÇÕES EM SEDE DE IMPOSTO DO SELO

Os art.ºs 7.º e 60.º do Código do Imposto do Selo são também alterados pela “Lei Mais Habitação”, constando as alterações do respetivo art.º 30.º.

Ao rol das isenções de Imposto do Selo previstas no art.º 7.º do respetivo Código é agora aditada uma nova alínea y), onde passa a constar uma isenção aplicável aos contratos de arrendamento habitacional enquadrados no Programa de Apoio ao Arrendamento, nos termos do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22-05, e aos contratos celebrados no âmbito de programas públicos de habitação promovidos pelas entidades competentes na área da habitação nas Regiões Autónomas.

Por outro lado, em matéria de comunicação de contratos de arrendamento à AT, por via da alteração promovida ao art.º 60.º do Código do Imposto do Selo, caso os locadores ou sublocadores não o façam, os locatários e sublocatários passam a poder comunicar os elementos do contrato, em declaração de modelo oficial, nos prazos e termos a regulamentar por Portaria.

(continua na próxima *newsletter*)

Braga, 04 de novembro de 2023

Luís Filipe Esteves