



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

F&M SROC
NEWSLETTER #56 novembro de 2023

SUMÁRIO

LEI N.º 56/2023, DE 6 DE OUTUBRO (“LEI MAIS HABITAÇÃO”)
PARTE II – ALTERAÇÕES FISCAIS EM SEDE DE IRS, IVA E BENEFÍCIOS FISCAIS

(continuação da newsletter anterior)

NOTA PRÉVIA (alterações em sede de IMT)

5. ALTERAÇÕES EM SEDE DE IRS

6. ALTERAÇÕES EM SEDE IVA

7. ALTERAÇÕES EM SEDE DE BENEFÍCIOS FISCAIS

NOTA PRÉVIA

A propósito na *newsletter* anterior, e no que toca à aplicação da alteração promovida pela Lei n.º 56/2023, de 06-10 (“Lei Mais Habitação”) ao nível do IMT, relacionada com o encurtamento do prazo concedido para revenda (de 3 anos para apenas 1 ano) para se poder beneficiar da isenção relativamente à aquisição (para revenda), coloca-se a questão de saber qual a lei aplicável às situações em curso, ou seja, às situações em que a aquisição para revenda ocorreu antes da entrada em vigor da lei nova, num momento em que vigorava o prazo de 3 anos previsto na redação anterior do n.º 4 do art.º 7.º do Código do IMT

Assim, tendo como referência as regras contidas no art.º 297.º do Código Civil (com a epígrafe “Alteração de prazos”) apontou-se na *newsletter* anterior (Parte I) o seguinte exemplo (p. 11):

“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 lei antiga termina em primeiro lugar), por forma a evitar a caducidade da isenção.”

Estando em causa matéria complexa, relacionada com a aplicação da lei no tempo (sucessão de leis no tempo), inexistindo qualquer disposição transitória e estando em causa um benefício fiscal (isenção de IMT), após maior reflexão (e algum debate de ideias), não poderá deixar de se apontar uma solução alternativa, menos restritiva, relativamente à hipótese colocada em primeiro lugar (nada a acrescentar em relação à segunda hipótese).

Depreende-se que a nossa opinião foi no sentido de que o novo prazo de 1 ano, se terminasse anteriormente ao prazo de 3 anos, seria aplicável às situações em curso à data da entrada em vigor da lei nova, encurtando-se, assim, o prazo para revenda em tais situações.

No entanto, tratando-se de um benefício fiscal (ainda que condicionado) e tendo o facto tributário (aquisição de imóvel para revenda) ocorrido num momento em que ainda não

vigorava a lei nova, afigura-se ser totalmente defensável uma tese alternativa, no sentido de que deverá continuar a aplicar-se o prazo previsto na lei antiga, o que, transpondo para a primeira hipótese do exemplo anteriormente apresentado, significaria que a empresa continuaria a beneficiar do prazo de 3 anos, após a aquisição, para efetuar a revenda, ou seja, beneficiaria ainda do prazo adicional de 2 anos, contado a partir de 07-10-2023, e não de apenas do prazo de 1 ano.

Embora subsistam algumas dúvidas, que apenas serão dissipadas quando (e se) a AT se vier a pronunciar (sendo certo que se a posição da AT for a mais restritiva, coincidindo com a nossa posição anterior, os Tribunais serão certamente chamados a pronunciar-se), estamos em crer que o disposto no art.º 11.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), cuja epígrafe é, precisamente, *“Aplicação no tempo das normas sobre benefícios fiscais”* (e que prevalece sobre o Código Civil, de aplicação meramente subsidiária), não permite, em princípio, que o novo prazo, significativamente mais curto, se possa aplicar a situações em que a aquisição para revenda ocorreu anteriormente à entrada em vigor da lei nova (ou seja, aquisições para revenda efetuadas antes de 07-10-2023).

Segundo a referida disposição legal (art.º 11.º do EBF):

“1 - As normas que alterem benefícios fiscais convencionais, condicionados ou temporários, não são aplicáveis aos contribuintes que já aproveitem do direito ao benefício fiscal respectivo, em tudo que os prejudique, salvo quando a lei dispuser em contrário.

2 - É aplicável o disposto no número anterior quando o fundamento do benefício fiscal for um regime jurídico de direito comum que limite os direitos do contribuinte, especialmente quando restrinja os poderes de fruição ou de disposição dos seus bens, designadamente nos casos previstos no n.º 2 do artigo 15.º que revistam essa natureza.

3 - O disposto nos números anteriores não prejudica o estabelecido no artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de Julho.”

Assim, entende-se que, salvo melhor opinião, a presente situação se enquadra no disposto nos n.ºs 1 e 2, não sendo, como tal, aplicável a alteração legislativa em apreço aos prazos em curso, uma vez que:

- Se está perante uma alteração a um benefício fiscal condicionado, dado que a alteração está a ser feita, precisamente, à condição, ou seja, ao prazo para revenda;

- Estão em causa situações em que os contribuintes já aproveitam do direito ao benefício fiscal, uma vez que o facto tributário, isento, ocorreu anteriormente à entrada em vigor da lei nova;
- A alteração é prejudicial aos contribuintes, por estar em causa o encurtamento do prazo de que dispunham para revenda; e
- Estão em causa situações que se poderão subsumir no disposto no n.º 2, porquanto o encurtamento do prazo, a ser aplicável, acaba por restringir os poderes de fruição ou de disposição dos bens imóveis, na medida em que há uma antecipação do prazo para revenda.

Aliás, conforme aludido na parte anteriormente citada da *newsletter* anterior, “*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.*”.

Pois bem, afigura-se que a referida “perspetiva”, ou expectativa, deverá ser salvaguardada, por estar em causa um benefício fiscal, com fundamento no disposto no art.º 11.º do EBF, devendo os contribuintes poder continuar a beneficiar do prazo de 3 anos previsto na lei antiga.

De resto, pensamos que idêntico raciocínio se deve aplicar também à outra alteração ocorrida em sede de IMT (p. 12 da *newsletter* anterior), que consiste na (nova) exigência de juros compensatórios quando ocorre a caducidade da isenção, alteração esta que também não foi acompanhada de uma disposição transitória clarificadora.

Embora sem grandes desenvolvimentos, com base numa argumentação semelhante à anteriormente apresentada, afigura-se ser defensável que, ao invés da solução híbrida apontada na *newsletter* anterior (aplicação de juros compensatórios às situações em curso, mas contados apenas a partir da entrada em vigor da lei nova), a aplicação de juros compensatórios apenas deva existir no caso de aquisições de imóveis ocorridas a partir da entrada em vigor da lei nova, continuando as aquisições anteriores a poder beneficiar de isenção de juros compensatórios (e, conforme anteriormente referido, a poder beneficiar do prazo de 3 anos para revenda).

5. ALTERAÇÕES EM SEDE DE IRS

5.1. Alterações em matéria de tributação, em sede IRS, de mais-valias imobiliárias

No que se refere às mais-valias geradas pela alienação de imóveis destinados a Habitação Própria e Permanente (HPP), existe, como é sabido, uma norma de exclusão tributária vertida no n.º 5 do art.º 10.º do Código do IRS, por via do reinvestimento do respetivo valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para a aquisição do imóvel.

De acordo com a respetiva alínea a), tal reinvestimento deve ser concretizado na aquisição da propriedade de outro imóvel, de terreno para construção de imóvel e ou respetiva construção, ou na ampliação ou melhoramento de outro imóvel exclusivamente com o mesmo destino (HPP) situado em território português ou no território de outro Estado membro da UE ou do Espaço Económico Europeu, desde que, neste último caso, exista intercâmbio de informações em matéria fiscal.

Por sua vez, a alínea b) estabelece os prazos para a concretização do referido reinvestimento, sendo que o mesmo deverá ser efetuado entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores contados da data da realização.

Acresce, ainda, a alínea c), segundo a qual o sujeito passivo deve manifestar a intenção de proceder ao reinvestimento, ainda que parcial, mencionando o respetivo montante na declaração de rendimentos respeitante ao ano da alienação e, conjugando com o disposto no n.º 4 do art.º 57.º do Código do IRS, indicando em tal declaração e nas declarações dos 3 anos seguintes os investimentos efetuados.

Por fim, cumpre aludir ao disposto no n.º 6 do art.º 10.º do Código do IRS, onde se encontram elencadas as condições a cumprir, relacionadas com o imóvel objeto de reinvestimento, para que seja aplicável o benefício fiscal em apreço.

Feito este breve enquadramento prévio, serão abordadas em seguida as alterações legislativas consagradas na “Lei Mais Habitação” relacionadas com mais-valias imobiliárias.

5.1.1. Normas transitórias

O art.º 50.º da “Lei Mais Habitação” inclui importantes disposições transitórias em matéria de tributação de mais valias imobiliárias em sede de IRS.

Neste âmbito, somos agora confrontados com uma norma de exclusão tributária (n.º 1 do art.º em referência) que abrange os ganhos (mais-valias) provenientes da transmissão onerosa de dois tipos de prédios, a saber:

1. Terrenos para construção; ou
2. Imóveis habitacionais que não sejam destinados a habitação própria do sujeito passivo ou do seu agregado familiar.

Para que tal suceda, o valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para aquisição do imóvel em causa, deve ser aplicado na amortização de capital em dívida em crédito à habitação, desde que destinado a HPP, seja ela do sujeito passivo ou dos seus descendentes (conforme alínea a) do n.º 1).

A referida amortização do crédito à habitação deverá ser concretizada num prazo de três meses contados da data de realização (conforme alínea b) do n.º 1).

Esta exclusão tributária, de natureza transitória/temporária, em que se equipara a amortização do crédito destinado a HPP a uma situação de reinvestimento, aplica-se às transmissões dos referidos imóveis realizadas entre 01-01-2022 e 31-12-2024 (conforme n.º 4), ou seja, o novo regime é de aplicação retroativa.

Assim, nas transmissões efetuadas até 07-10-2023, data da entrada em vigor da presente lei (isto é, nas transmissões efetuadas entre 01-01-2022 e 06-10-2023), a referida amortização do crédito destinado à aquisição de HPP terá de ser concretizada até três meses após aquela data, ou seja, até 07-01-2024 (conforme n.º 5).

A AT pode exigir que os sujeitos passivos apresentem documentos comprovativos, após a entrega da declaração modelo 3 de IRS de 2023 e 2024, da amortização de capital em dívida em crédito à habitação destinado a HPP (conforme n.º 3).

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 HPP 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 (conforme n.º 2).

No que se refere à situação anteriormente descrita, em que o valor de realização do imóvel alienado é superior ao valor em dívida no crédito à habitação (HPP), depreende-se que a mesma será tratada como se se estivesse perante uma situação de reinvestimento parcial (prevista no n.º 9 do art.º 10.º do Código do IRS), ou seja, a mais valia será tributada (em

50%) proporcionalmente ao valor não reinvestido, isto é, transpondo para a situação em apreço, proporcionalmente ao valor não aplicado na amortização do crédito à habitação.

Ainda relativamente à situação anterior, em que o valor de realização é aplicado apenas parcialmente na amortização do crédito à habitação (equiparação a “reinvestimento parcial”), é nosso entendimento que se trata da única situação em que tal é possível, tal como, aliás, não poderia deixar de suceder, por se estar perante uma inevitabilidade (o valor em dívida do crédito é inferior ao valor de realização).

Assim, encontram-se afastadas do benefício fiscal (exclusão tributária), por falta de enquadramento legal, as situações em que o valor de realização é apenas afetado parcialmente à amortização do crédito à habitação (HPP) por opção, ou seja, nos casos em que o valor em dívida é superior ao valor de realização e o sujeito passivo opta por amortizar o crédito apenas parcialmente.

Vejamos o seguinte **exemplo**:

Um sujeito passivo alienou, em novembro de 2023, por 100.000 EUR (valor de realização) uma habitação secundária, tendo amortizado o crédito contraído para a respetiva aquisição no valor de 20.000 EUR.

Tal imóvel foi adquirido, em 2017, por 50.000 EUR (coeficiente de desvalorização da moeda = 1,10, conforme Portaria n.º 340/2023 de 08-11-2023).

O valor a “reinvestir” corresponde ao valor de realização deduzido da amortização do crédito, ascendendo, assim, a 80.000 EUR (100.000 EUR - 20.000 EUR).

Hipótese 1

O valor do crédito inerente à Habitação Própria e Permanente (HPP) ascende a 120.000 EUR e o sujeito passivo optou por amortizar o referido crédito, em dezembro de 2023, em apenas 60.000 EUR.

Resolução:

Tendo amortizado o crédito à HPP em apenas 60.000 EUR, sendo o valor em dívida desse crédito superior a este montante e sendo o valor a “reinvestir” de 80.000 EUR (reinvestimento parcial por opção), não será aplicável o benefício fiscal, pelo que a mais-valia será tributada na totalidade, ascendendo a mais-valia a: $100.000 \text{ EUR} - (50.000 \text{ EUR} \times 1,10) = 45.000 \text{ EUR}$.

Tal mais-valia será tributada em apenas 50%, pelo que o valor a englobar aos restantes rendimentos ascende a 22.500 EUR.

Hipótese 2

O valor do crédito inerente à Habitação Própria e Permanente (HPP) ascende a 120.000 EUR e o sujeito passivo amortizou o referido crédito, em dezembro de 2023, em 80.000 EUR.

Resolução:

Tendo amortizado o crédito à HPP num valor equivalente ao valor a “reinvestir” de 80.000 EUR (reinvestimento total), será aplicável o benefício fiscal, pelo que a mais-valia (anteriormente calculada, no valor de 45.000 EUR) ficará totalmente excluída de tributação.

Hipótese 3

O valor do crédito inerente à Habitação Própria e Permanente (HPP) ascende a 60.000 EUR e o sujeito passivo amortizou o referido crédito, em dezembro de 2023, na totalidade.

Resolução:

Tendo amortizado o crédito à HPP na totalidade, em 60.000 EUR, e apesar de o valor a “reinvestir” ascender a 80.000 EUR (reinvestimento parcial obrigatório), será aplicável o benefício fiscal, sendo a mais-valia (anteriormente calculada, no valor de 45.000 EUR) tributada proporcionalmente ao valor não reinvestido.

Assim, ascendendo a percentagem de reinvestimento a 75% (60.000 EUR / 80.000 EUR), a mais valia excluída de tributação ascende a 33.750 EUR (45.000 EUR x 75%), sendo a mais-valia a tributar no valor de 11.250 EUR (45.000 EUR x 25%).

Tal mais-valia a tributar (não excluída de tributação) será considerada em apenas 50%, pelo que o valor a englobar aos restantes rendimentos ascende a 5.625 EUR (11.250 EUR x 50%), ou seja, um valor correspondente a 25% do valor a englobar apurado na hipótese 1 (22.500 EUR x 25%).

Tendo em conta que a medida em análise tem uma aplicação retroativa, uma vez que se aplica a transmissões de imóveis ocorridas a partir de 01-01-2022 (e até 31-12-2024), e apesar de a Lei em análise prever que, nessas situações, o “reinvestimento” (amortização do

crédito à HPP) deva concretizar-se até 3 meses após 07-10-2023 (podendo, a nosso ver, salvo melhor opinião, a referida amortização ter ocorrido anteriormente, caso eventualmente tal tenha sucedido), importaria esclarecer como é que os contribuintes deverão proceder para regularizar tais situações já ocorridas: Declaração de substituição? Reclamação graciosa? Quais os prazos?

Com efeito, nas situações em que a alienação ocorreu em 2022, as mais-valias em causa já terão sido normalmente tributadas, uma vez que as declarações, em princípio, terão sido apresentadas (e liquidadas) durante o corrente ano de 2023.

Tendo em vista o referido esclarecimento, foi recentemente publicado o **Ofício Circulado n.º 20262**, de 17-11-2023, segundo o qual (Ponto I, intitulado *“Regime de exclusão de tributação dos ganhos de mais valias provenientes de transmissão onerosa de terrenos para construção ou de imóveis habitacionais, que não sejam destinados a habitação própria, aplicável às transmissões realizadas entre 1 de janeiro de 2022 e 31 de dezembro de 2024”*):

“(…) 3. Neste contexto, considerando o carácter retroativo do regime, a Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, deve ser considerada fundamento para apresentação de declaração de rendimentos modelo 3, de substituição, no prazo previsto no n.º 2 do artigo 140.º do Código do IRS, isto é, 2 (dois) anos a contar do termo do prazo legal para a entrega da declaração, ou, no mesmo prazo, para apresentação de reclamação graciosa nos termos daquele artigo, ou seja, em regra, o prazo referido decorre até final do mês de junho de 2025.”

A propósito da referida instrução administrativa, alerta-se para o facto de a AT nela se comprometer à posterior divulgação de instruções sobre o entendimento interpretativo a considerar no âmbito da aplicação dos regimes aprovados em sede de IRS, pelo que, não obstante as posições assumidas no presente trabalho, se aconselhar a sua confrontação com a doutrina que vier a ser emanada pela AT nesta matéria.

Uma outra norma transitória bastante relevante em matéria de mais-valias consta no n.º 6 do art.º 50.º da “Lei Mais Habitação”, segundo a qual fica suspensa a contagem do prazo para reinvestimento (de 36 meses) durante um período de dois anos, com efeitos a 1 de janeiro de 2020, isto é, o prazo para reinvestimento fica suspenso durante os anos de 2020 e 2021.

Quer isto dizer que os prazos de reinvestimento em curso a 01-01-2020 ou que se venham a iniciar nos dois anos após essa data, suspendem a sua contagem retomando-a apenas a 01-01-2022.

Uma vez mais, estamos perante uma norma de aplicação retroativa, podendo aplicar-se, no limite, a mais valias realizadas durante o ano de 2017, cujo prazo de reinvestimento havia terminado, na ausência desta disposição, durante o ano de 2020.

Vejam os seguintes **exemplos**:

- a) Alienação de HPP em 15-09-2017: em condições normais, o reinvestimento poderia concretizar-se até 15-09-2020; tendo em conta a suspensão do prazo para reinvestimento, passa a poder concretizar o reinvestimento até 15-09-2022 (suspensão de 2 anos).
- b) Alienação de HPP em 15-04-2019: em condições normais, o reinvestimento poderia concretizar-se até 15-04-2022; tendo em conta a suspensão do prazo para reinvestimento, passa a poder concretizar o reinvestimento até 15-04-2024 (suspensão de 2 anos).
- c) Alienação de HPP em 01-07-2020: em condições normais, o reinvestimento poderia concretizar-se até 01-07-2023; tendo em conta a suspensão do prazo para reinvestimento, passa a poder concretizar o reinvestimento até 31-12-2024 (suspensão de 1,5 anos).
- d) Alienação de HPP em 01-07-2021: em condições normais, o reinvestimento poderia concretizar-se até 01-07-2024; tendo em conta a suspensão do prazo para reinvestimento, passa a poder concretizar o reinvestimento até 31-12-2024 (suspensão de 0,5 anos).

Em suma, no caso de alienações ocorridas antes de 01-01-2020, os contribuintes beneficiam da totalidade do período de 2 anos de suspensão, passando a dispor de um prazo de reinvestimento de 5 anos. Já no caso de alienações ocorridas durante o período de suspensão (entre 01-01-2020 e 31-12-2021), o prazo de suspensão é tanto maior quanto mais antiga for a alienação, terminando o prazo de reinvestimento, em qualquer dos casos, em 31-12-2024.

Mais uma vez, estando-se perante uma norma de aplicação retroativa (sendo, neste caso, o grau de retroatividade é ainda superior), colocam-se novamente questões relacionadas com o modo de regularização por parte dos contribuintes (sendo que, neste caso, a situação é ainda mais complexa que a anterior, uma vez que podem estar em causa várias declarações atendendo ao prazo de reinvestimento, sobretudo quando está em causa o reinvestimento na

construção, a que acresce o facto de a AT poder já ter corrigido as declarações, o que já terá sucedido, em princípio, no caso de alienações ocorridas em 2017 e 2018).

Tendo em vista o esclarecimento de tais questões (incluindo as situações em que o reinvestimento ocorreu nos 24 meses anteriores à alienação, situação não abordada nos exemplos anteriores), passa a citar-se novamente o **Ofício Circulado n.º 20262**, de 17-11-2023, de acordo com o qual (Ponto II, intitulado “*Suspensão de 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*”):

“(…) 2. Os prazos previstos na al. b) do n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, em curso a 01.01.2020, eram os relativos a alienações de imóveis ocorridas em ou após 01.01.2017 (cuja intenção de reinvestimento nos 36 meses posteriores à realização tenha sido manifestada na declaração de rendimentos do ano da transmissão), ou relativos a reinvestimentos efetuados em ou após 01.01.2018 (reinvestimentos efetuados nos 24 meses anteriores à alienação do imóvel, cuja alienação do imóvel destinado a HPP não tenha ocorrido nesse prazo), prazos que, tendo ficado suspensos, retomam a sua contagem após o término da suspensão.

3. Assim, existirão situações tributárias que, na ausência desta previsão legal, entretanto se consolidaram, em função do quadro legal vigente à época, nomeadamente:

a) sujeitos passivos que, pese embora terem manifestado a intenção de proceder ao reinvestimento do valor de realização, não o tenham conseguido concretizar no anterior prazo de 36 meses; ou,

b) sujeitos passivos que adquiriram um imóvel, na expectativa de venderem o imóvel HPP no prazo de 24 meses, mas só tenham vindo a concretizar a venda depois desse prazo.

4. Existem também situações tributárias em que a AT já procedeu à liquidação do IRS do ano da obtenção da mais-valia por não ter sido concretizado no prazo legal o reinvestimento cuja intenção foi declarada na modelo 3 do ano da obtenção do ganho.

5. Conclui-se, assim, que este regime de suspensão do prazo de reinvestimento, com efeitos retroativos ao ano de 2020, tem impacto em situações em que a AT já procedeu ao procedimento de liquidação do imposto considerado em falta e pode ter impacto nas situações em que a AT ainda não efetuou esse procedimento.

6. Em qualquer dos casos referidos no ponto anterior, a regularização da situação tributária do contribuinte, caso tenha havido declaração de intenção de reinvestimento e caso o reinvestimento tenha existido e seja considerado efetuado

no prazo legal por via deste regime de suspensão de prazo, passa por dever ser corrigida a declaração do ano em que é efetuado o reinvestimento e não a declaração em que é declarada a intenção do reinvestimento.

7. Assim, em ambas as situações referidas nos dois pontos anteriores, deve ser entregue declaração modelo 3, de substituição, relativa ao ano em se efetuou o reinvestimento, identificando a concretização desse mesmo reinvestimento, sendo que:

- a) Nas situações em que a AT ainda não reliquidou o IRS do ano da alienação (o que se verifica relativamente aos anos de 2019 a 2021), a declaração de substituição terá por efeito considerar o reinvestimento concretizado, total ou parcialmente, pelo que a exclusão de tributação no ano da obtenção da mais valia e da declaração de intenção de reinvestimento mantém-se;*
- b) Nas situações em que a AT, oficiosamente, já reliquidou o IRS do ano da alienação (o que se verifica relativamente aos anos de 2017 e 2018), a declaração de substituição terá por efeito nova reliquidação do IRS do ano da alienação, no sentido de considerar a exclusão de tributação em face do regime de suspensão do prazo do reinvestimento.*

8. Considerando o exposto, a Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, deve ser considerada fundamento para apresentação de declaração de rendimentos modelo 3, de substituição, do ano em que o contribuinte concretizou o reinvestimento, caso o mesmo seja considerado no prazo legal atendendo à suspensão da contagem do prazo em 2020 e em 2021.

9. Sem prejuízo do direito de entrega de declaração de substituição referida no ponto anterior, nos casos em que exista ato tributário, em que as mais-valias em causa tenham sido tributadas (liquidação oficiosa da AT por não reinvestimento concretizado no prazo), deve ser considerada fundamento:

- a) Para apresentação de reclamação graciosa, nos termos dos n.ºs 1 e 4 do artigo 70.º do CPPT, no prazo de 120 (cento e vinte) dias contados a partir da data da publicação da Lei;*
- b) Evidenciando-se o prazo previsto no ponto anterior ultrapassado e para as situações aí previstas, podem os contribuintes ver reconhecido o direito a que lhes seja regularizada a situação tributária, através do pedido de revisão dos atos tributários de liquidação de IRS, previsto no n.º 3 do artigo 78.º da LGT, a apresentar nos três anos posteriores ao do ato tributário (liquidação oficiosa da AT por não reinvestimento), com fundamento em injustiça grave ou notória.”*

Finalmente, quanto à regularização das duas situações anteriores contempladas pelas disposições transitórias da “Lei Mais Habitação” (“reinvestimento” em empréstimo à HPP e suspensão do prazo para reinvestimento), e uma vez que o atual modelo da declaração modelo 3 não está preparado para o efeito, esclarece o **Ofício Circulado n.º 20262**, de 17-

11-2023, que (Ponto III, intitulado “Disponibilização da declaração modelo 3 para efeitos de substituição de declarações já entregues para efeitos de regularização de situações já ocorridas a que seja aplicável os regimes e procedimentos referidos nos Pontos I e II”):

“1. Para efeitos de regularização das situações referidas nos Pontos I e II através de entrega de declaração de rendimentos, de substituição, alerta-se que a declaração Modelo 3 em vigor (aprovada pela Portaria n.º 47/2023, de 15 de fevereiro) não está ainda apta para declarar estes factos tributários, uma vez que a lei que aprovou os regimes em causa foi publicada apenas em 06.10.2023. Tal significa que a declaração modelo 3 tem de ser objeto de adaptação a estas novas realidades, bem como as respetivas aplicações informáticas, para que os contribuintes possam submeter a modelo 3, de substituição, para estes efeitos.

2. Os desenvolvimentos destes trabalhos pela AT estarão concluídos no início do prazo previsto na lei para a entrega das declarações de rendimentos do ano de 2023, ou seja, a partir de 1 de abril de 2024.

3. Não obstante o constrangimento associado ao facto de não ser possível a entrega imediata e até final de março de 2024 da modelo 3, de substituição, para regularização das situações tributárias já ocorridas ao abrigo destes regimes, salienta-se que esta via é mais célere comparativamente à via de sindicância dos atos tributários de liquidação do IRS, quer seja administrativa ou judicial. De facto, a execução de decisões favoráveis nesta matéria também só é possível após a disponibilização da submissão da declaração com os novos impressos e consequente adaptação do respetivo documento de correção oficioso, sendo este meio, pois, mais moroso, e por isso menos eficiente, para o contribuinte ver a sua situação tributária regularizada, pelo que considera-se que a via declarativa deve ser privilegiada pelos contribuintes.”

5.1.2. Alterações ao Código do IRS

Uma questão frequentemente suscitada na vida prática passa por saber qual o período necessário de permanência na habitação para que a mesma seja considerada “habitação permanente”, para efeitos de aplicação da exclusão tributária relacionada com o reinvestimento do valor de realização.

Pese embora não responda diretamente à questão acima suscitada, acerca do conceito de “habitação permanente”, associando-o ao conceito de “residência permanente”, para efeitos de aplicação do regime de reinvestimento, consta na ficha doutrinária relativa ao proc.º n.º 2216/2018, com despacho de 26-07-2018, o seguinte entendimento:

“Assim, a verificar-se, no caso, que:

- *o imóvel a alienar se encontra afeto à habitação própria e permanente do sujeito passivo, atendendo ao conceito de residência permanente que se entende como correspondendo ao local onde se tem centrada a vida doméstica com estabilidade e por forma duradoura, o local onde se pernoita, se tomam as refeições, se recebem familiares e amigos, onde, em suma, se tem constituído o lar com todo o ritual e laços que lhe estão associados e lhe são próprios. E são traços constitutivos e indispensáveis da residência permanente, a habitualidade, a estabilidade e a circunstância de constituir o centro da organização da vida doméstica;*
 - *o mesmo corresponde ao domicílio fiscal do sujeito passivo à data da alienação; e*
 - *adquirir um novo imóvel, com o mesmo destino, sem recurso ao crédito, relativamente à totalidade do valor a reinvestir, nos prazos legalmente estabelecidos,*
- *poderá, desde que reunidos todos os requisitos estabelecidos para o efeito, beneficiar da exclusão tributária consagrada no n.º 5 do artigo 10.º do CIRS.”*

Tal entendimento é reiterado na ficha doutrinária relativa ao proc.º n.º 2463/2018, com despacho de 23-08-2018, onde consta, além do mais, o seguinte:

“(...) 2. Acresce que, como conceito de residência entende-se que seja o local onde se tem centrada a vida doméstica com estabilidade e por forma duradoura, o local onde se pernoita, se tomam as refeições, se recebem familiares e amigos, onde, em suma, se tem constituído o lar com todo o ritual e laços que lhe estão associados e lhe são próprios. E são traços constitutivos e indispensáveis da residência permanente, a habitualidade, a estabilidade e a circunstância de constituir o centro da organização da vida doméstica. (...)”

Detetou-se, ainda, mais uma ficha doutrinária, respeitante ao proc.º n.º 2055/2018, com despacho de 29-06-2018, onde a questão formulada se prendia, precisamente, com o tempo necessário para que uma habitação se pudesse considerar como HPP para efeitos de aplicação da exclusão tributária relacionada com o reinvestimento.

Estava em causa um sujeito passivo que pretendia alterar a sua residência para uma moradia que possuía desde 1989, que posteriormente iria alienar, pretendendo reinvestir o valor da alienação nos 36 meses seguintes, pretendendo *“(...) saber, se existe uma lei que estabeleça*

algum período de permanência de residência fiscal, como habitação própria e permanente na moradia que pretende alienar.”.

Não obstante a questão formulada, o parecer da AT acaba por não responder diretamente à questão, repetindo-se os três requisitos enunciados na ficha doutrinária relativa ao proc.º n.º 2216/2018, acima transcritos, e acrescentando-se mais um que consiste no seguinte: *“as operações efetuadas não consubstanciam uma atividade comercial de compra e venda de bens imóveis, tributada no âmbito da categoria B do CIRS;”.*

A propósito do conceito de “HPP” (sendo que a dúvida reside, não no conceito de “própria”, mas sim no conceito de “permanente”), associando-o ao domicílio fiscal, cumpre aludir ao disposto nos n.ºs 12 a 15 do art.º 13.º do Código do IRS, aditados pela Lei da Reforma do IRS (Lei n.º 82-E/2014, de 31/12), segundo os quais:

“12 - O domicílio fiscal faz presumir a habitação própria e permanente do sujeito passivo que pode, a todo o tempo, apresentar prova em contrário.

13 - Para efeitos do disposto no número anterior, considera-se preenchido o requisito de prova aí previsto, designadamente quando o sujeito passivo

a) Faça prova de que a sua habitação própria e permanente é localizada noutra imóvel; ou

b) Faça prova de que não dispõe de habitação própria e permanente.

14 - A prova dos factos previstos no número anterior compete ao sujeito passivo, sendo admissíveis quaisquer meios de prova admitidos por lei.

15 - Compete à Autoridade Tributária e Aduaneira demonstrar a falta de veracidade dos meios de prova mencionados no número anterior ou das informações neles constantes.”

Depreende-se que, de acordo com a lei vigente até às alterações promovidas pela “Lei Mais Habitação”, contrariamente ao que tem vindo a defender a AT (nomeadamente na 1.ª e 3.ª fichas doutrinárias acima citadas), estar-se perante uma HPP não implica necessariamente que aí se situe o domicílio fiscal (cujo conceito consta no art.º 19.º da LGT), se bem que, convém salientar, a coincidência entre ambos os locais é altamente aconselhável, na medida em que permitirá evitar eventuais atritos com a AT, face à presunção constante no n.º 12 do art.º 13.º do Código do IRS.

Quanto ao período temporal necessário para que se possa considerar estar-se perante uma “habitação permanente”, e apesar da existência da doutrina anteriormente citada (a qual não é muito esclarecedora), a verdade é que a lei era totalmente omissa, algo que veio a ser colmatado com a presente Lei.

Assim, procedeu-se ao aditamento da alínea e) ao n.º 5 do art.º 10.º do Código do IRS, acrescentando-se mais uma condição para que opere a exclusão tributária por via do reinvestimento, a saber:

“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.”

Clarifica-se assim, para efeitos de aplicação do regime de reinvestimento, o conceito de “HPP”, o que, em nosso entendimento, é bastante positivo, na medida em que, por um lado, passa a existir mais segurança jurídica e, por outro, permite evitar situações, que consideramos abusivas, que consistiam em alterar o domicílio fiscal para o imóvel alienado pouco tempo antes da venda, por vezes num momento em que a intenção já era a alienação do imóvel (tal como sucedia na situação subjacente à 3.º ficha doutrinária anteriormente referenciada) ou até num momento em que a venda já estava praticamente consumada, ou porque o negócio já estava apalavrado, ou até, mais do que isso, porque até já existia contrato de promessa de compra e venda.

Acresce que a fixação do domicílio fiscal no imóvel alienado, nos 2 anos anteriores à venda, passa a constituir condição de aplicação do regime de exclusão tributária (o mesmo sucedendo no caso do imóvel objeto de reinvestimento, tal como referido mais adiante).

Ainda no âmbito das alterações promovidas ao art.º 10.º do Código do IRS, para além do requisito anteriormente mencionado (aditamento da alínea e) ao n.º 5), é aditada ainda outra condição, constante da nova alínea f) do n.º 5, a saber:

“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.”

Pretende-se, por esta via, evitar o benefício da exclusão tributária das mais valias imobiliárias em sucessivas transmissões de imóveis afetos a HPP, alteração que vai no sentido da

anterior, no sentido em que se passa a exigir alguma estabilidade na afetação do imóvel a HPP.

Por outro lado, por via do aditamento da alínea e) ao n.º 6 do art.º 10.º do Código do IRS, não haverá lugar ao referido benefício quando, no tocante ao imóvel objeto de reinvestimento:

“O sujeito passivo ou o seu agregado familiar não tenham fixado no imóvel o seu domicílio fiscal.”

Ou seja, tal como se adiantou anteriormente, a fixação do domicílio fiscal no imóvel adquirido (objeto de reinvestimento) passa a constituir condição para beneficiar do regime de reinvestimento.

5.2. Alterações em matéria de tributação em IRS das rendas

Para além das alterações promovidas ao art.º 10.º do Código do IRS, a “Lei Mais Habitação” promoveu também alterações aos art.ºs 41.º e 72.º do mesmo Código.

O art.º 41.º define as deduções específicas suscetíveis de serem efetuados aos rendimentos brutos da categoria F, visando a determinação do respetivo rendimento líquido.

Nessa medida, nos termos do respetivo n.º 1, deduzem-se, relativamente a cada prédio ou parte de prédio, todos os gastos efetivamente suportados e pagos pelo sujeito passivo para obter ou garantir tais rendimentos, com exceção dos gastos de natureza financeira, dos relativos a depreciações e dos relativos a mobiliário, eletrodomésticos e artigos de conforto ou decoração, bem como do adicional ao imposto municipal sobre imóveis.

Em função da alteração agora promovida ao referido n.º 1 do art.º 41.º, passa a haver uma menção expressa à inclusão dos seguros de renda no elenco das deduções elegíveis.

A este propósito, importa aludir ao DL n.º 69/2019, de 22-05, o qual estabelece o regime dos contratos de seguro de arrendamento acessível, no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível ⁽¹⁾, previstos no art.º 7.º do DL n.º 68/2019, de 22-05.

Por sua vez, as alterações promovidas ao art.º 72.º do Código IRS visam as taxas especiais aplicáveis, precisamente, aos rendimentos prediais decorrentes de arrendamentos habitacionais.

⁽¹⁾ O Programa de Arrendamento Acessível é um programa de política de habitação, de adesão voluntária, destinado a incentivar a oferta de alojamentos para arrendamento habitacional a preços reduzidos, a disponibilizar de acordo com uma taxa de esforço comportável para os agregados habitacionais.

Desde logo, por via da alteração do n.º 2, a taxa geral de tributação autónoma destes rendimentos (arrendamento habitacional) passa de 28% para 25%, mantendo-se a aplicação da taxa de 28%, por via da alteração da alínea e) do n.º 1, no caso de rendimentos prediais decorrentes de arrendamento não habitacional.

Para além das alterações acima descritas, são modificados também os três números seguintes (n.ºs 3, 4 e 5), o que se materializa em alterações às reduções de taxas autónomas existentes em função da duração do contrato de arrendamento (para habitação permanente), a saber:

- Igual ou superior a cinco anos e inferior a 10 anos: aplicação de uma redução de 10 p.p. (taxa de 15%), sendo, por cada renovação com igual duração, aplicada uma redução de 2 p.p., estando as reduções relativas à renovação do contrato sujeitas ao limite de 10 p.p.;
- Igual ou superior a 10 anos e inferior a 20 anos: aplicação de uma redução de 15 p.p.;
- 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: aplicação de uma redução de 20 p.p..

Uma vez que o n.º 2, onde antes se encontrava a redução de 2 p.p. para contratos com duração entre dois e cinco anos, passou a consagrar a nova taxa de 25% aplicável aos rendimentos prediais decorrentes de arrendamento habitacional, conclui-se que aqueles contratos deixam de beneficiar de redução de taxa.

Quanto às alterações aos n.ºs 3, 4 e 5, traduzem-se num aumento das reduções de taxa, na medida em que, pela lei anterior, em tais contratos, as reduções eram de, respetivamente, 5 p.p., 14 p.p. e 18 p.p., quando agora são de 10 p.p., 15 p.p. e 20 p.p..

Note-se, ainda, que, por via do aditamento do n.º 23, as reduções na taxa autónoma não se aplicam a rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento habitacional celebrados a partir de 01-01-2024, cuja renda mensal exceda em 50% os limites gerais de preço de renda por tipologia em função do concelho onde se localiza o imóvel, previstos nas tabelas 1 e 2 do Anexo I à Portaria n.º 176/2019, de 06-06.

Por outro lado, foi também aditado o n.º 24, segundo o qual aos novos contratos de arrendamento que beneficiem de redução das taxas autónomas (reduções previstas nos n.ºs 3 a 5), é aplicada uma redução adicional de 5 p.p. na respetiva taxa autónoma sempre que a

renda seja inferior, em pelo menos 5 p.p., à renda do contrato de arrendamento anterior sobre o mesmo imóvel.

Dado que, por via da alteração do n.º 2, deixou de existir a redução de 2 p.p. aplicável a contratos de arrendamento para habitação permanente com duração entre dois e cinco anos, conforme anteriormente referido, tornou-se necessário alterar o n.º 20, o qual passa a dispor o seguinte:

“Sempre que os contratos de arrendamento previstos nos n.ºs 3, 4 e 5 cessem os seus efeitos antes de decorridos os prazos de duração dos mesmos ou das suas renovações, por motivo imputável ao senhorio, ou, no caso do direito real de habitação duradoura, por acordo das partes, extingue-se o direito às reduções das taxas aí previstas, com efeitos desde o início do contrato ou renovação, devendo os titulares dos rendimentos, no ano da cessação do contrato, proceder à declaração desse facto para efeitos de regularização da diferença entre o montante do imposto que foi pago em cada ano e aquele que deveria ter sido pago com base na taxa aplicável à duração efetivamente decorrida, acrescida de juros compensatórios.”

Nota: Alteração das partes sublinhadas; quanto à primeira alteração, a norma anteriormente remetia para os n.ºs 2, 3, 4 e 5; relativamente à segunda alteração, foi acrescentada a palavra sublinhada.

Acrescem, ainda, as disposições transitórias vertidas nos n.ºs 7 e 8 do art.º 50.º da “Lei Mais Habitação”, à luz das quais:

“7 – O disposto nos n.ºs 2 a 5 do artigo 72.º do Código do IRS [taxa especial de 25% e reduções de taxa especial aplicável aos rendimentos prediais], na redação introduzida pela presente lei, aplica-se a novos contratos de arrendamento e respetivas renovações contratuais, bem como às renovações dos contratos de arrendamento em vigor verificadas a partir da data de entrada em vigor da presente lei [07.10.2023].

8 - O disposto no n.º 2 do artigo 72.º do Código do IRS, na redação introduzida pela presente lei [taxa especial de 25%], não é aplicável aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente com duração inferior a cinco anos que beneficiem de uma taxa de IRS inferior à nele prevista.”

Quanto ao n.º 7, pretende-se que a lei nova, que consagra diferentes reduções de taxa nos

vários números aí mencionados, vigore apenas para o futuro, admitindo-se que, salvo melhor opinião, para os contratos celebrados anteriormente, enquanto vigorarem, se continue a aplicar o disposto na lei antiga.

Já quanto ao n.º 8, julga-se que o objetivo será não penalizar os contratos de arrendamento com duração entre dois e cinco anos, os quais, por via da anterior redação do n.º 2 do art.º 72.º, beneficiavam de uma redução de 2 p.p., a que acrescia uma redução adicional de mais 2 p.p. por cada renovação até ao limite de 14 p.p..

6. ALTERAÇÕES EM SEDE DE IVA

As alterações processadas pela “Lei Mais Habitação” incidiram sobre as verbas 2.18 e 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA (aplicação da taxa reduzida de 6%), conforme consta na tabela que se apresenta em seguida:

Redação anterior	Nova redação
<p>2.18 - As empreitadas de construção de imóveis de habitações económicas ou de habitações de custos controlados, independentemente do promotor, <u>desde que tal classificação esteja certificada por autoridade competente do ministério da tutela.</u></p>	<p>2.18 - As empreitadas de construção <u>ou reabilitação</u> de imóveis de habitações económicas, habitações de custos controlados <u>ou habitações para arrendamento acessível nos termos definidos em portaria do membro do Governo responsável pela área da habitação,</u> independentemente do promotor, <u>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.</u></p>
<p>2.23 - Empreitadas de reabilitação urbana, <u>tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos</u> 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 no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.</p>	<p>2.23 - <u>As</u> empreitadas de reabilitação <u>de edifícios e as empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública,</u> 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, <u>ou realizadas</u> no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.</p>

Quanto à alteração da verba 2.18, destaca-se o seu alargamento à reabilitação (para além da construção), bem como às habitações para arrendamento acessível, incluindo-se uma

nova condição que se prende com a necessidade de pelo menos 700/1000 dos prédios em propriedade horizontal ou a totalidade dos prédios em propriedade total ou frações autónomas serem afetos a um dos fins referidos na norma (habitações económicas, habitações de custos controlados ou habitações para arrendamento acessível), a que acresce o facto de a certificação deixar de ser feita “*por autoridade competente do ministério da tutela*” passando a sê-lo 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*”.

No que concerne à alteração da verba 2.23, desde 07-10-2023, exceto nos casos abrangidos pela norma transitória à qual faremos referência, as condições de aplicação da mesma passam a ser as seguintes:

- Estar em causa uma empreitada de reabilitação de edifícios; ou
- Uma empreitada de construção ou reabilitação de equipamentos de natureza pública;
- Em qualquer caso, realizada em imóveis localizados em áreas de reabilitação urbana, delimitadas nos termos legais; ou
- Integrem operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional

Daquela nova redação destaca-se o seguinte:

- Por um lado, a norma passa a ser duplamente mais restritiva, pois a taxa reduzida passa a ser aplicável apenas às empreitadas de “*reabilitação de edifícios*”, quando anteriormente se aplicava às empreitadas de “*reabilitação urbana (...) realizadas em imóveis*”, a que acresce o facto de agora se aplicar às empreitadas de “*reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública*”, quando, de acordo com a redação anterior, se aplicava às empreitadas de reabilitação “*realizadas em espaços públicos*”;

- Por outro lado, e ao invés, afigura-se que a mesma passa também a ser duplamente menos restritiva, dado que prescinde de remeter para “*diploma específico*” (Regime Jurídico da Reabilitação Urbana”, aprovado pelo DL n.º 307/99, de 23-10), deixando, assim, claramente, de ser necessária a existência de ORU (se é que antes era necessária...), e, ainda, porque, quanto às obras públicas aí enunciadas, passa a aplicar-se, não apenas à reabilitação, como também à construção (se bem que a construção, ao que nos parece, já estivesse implicitamente abrangida pela anterior redação).

Quanto às alterações às duas verbas da Lista I, foi recentemente publicado o **Ofício Circulado n.º 25003**, de 2023-10-30, destacando-se, a propósito da conclusão acima mencionada de que *“deixa de ser necessária a existência de ORU”*, que a mesma é corroborada pela própria a AT, ao afirmar:

“A redação atual diverge da anterior na medida em que as operações agora abrangidas deixam de estar sujeitas à existência de uma “operação de reabilitação urbana” aprovada nos termos do Decreto-Lei n.º 307/99, de 23 de outubro (aprova o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana).”

É de destacar também, quanto à construção de edifícios novos (construção de raiz) localizados em ARU, e a propósito da nova formulação que consiste na utilização da expressão *“construção de edifícios”*, que a AT afirma o seguinte:

“Entende-se por «reabilitação de edifícios» 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 (de acordo com a definição prevista na alínea i) do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 307/99, de 23 de outubro).

Neste sentido, estão excluídas as empreitadas que consistam em operações de construção de edifícios novos.”

Quanto à alteração à verba 2.23, consta na “Lei Mais Habitação” uma disposição transitória com o seguinte teor:

9 — A verba 2.23 da lista I anexa ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado, na redação introduzida pela presente lei, não é aplicável aos seguintes casos:

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.

Assim, beneficiam da aplicação da taxa reduzida do imposto, por aplicação da redação anterior da verba 2.23, as empreitadas que se realizem ao abrigo daqueles pedidos, na condição de se verificarem os pressupostos exigidos nessa redação, ou seja, estarmos perante uma empreitada de reabilitação urbana, realizada em imóveis ou espaços públicos localizados em área de reabilitação urbana delimitada nos termos legais, pelo que, conforme consta no último parágrafo do **Ofício Circulado n.º 25003**, de 2023-10-30:

“As operações abrangidas pela anterior redação da verba 2.23, que não mereçam enquadramento na atual redação, nem estejam abrangidas pela norma transitória prevista no n.º 9 do artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 06-10, e cuja exigibilidade, nos termos dos artigos 7.º e 8.º do Código do IVA, ocorra a partir de 07-10-2023, estão sujeitas à aplicação da taxa normal do imposto.”

A propósito do polémico (e relevantíssimo) tema da aplicação da taxa reduzida do IVA às empreitadas de reabilitação urbana, se bem que o mesmo já tenha sido por nós abordado anteriormente várias vezes, voltaremos a ele na próxima *newsletter*, a publicar, excecionalmente, em meados de dezembro (tendo em conta a época festiva que se aproxima), nela se abordando, nomeadamente, duas decisões arbitrais relativamente recentes, proferidas nos seguintes processos: proc.º n.º 295/2022-T, 15-02-2023 e proc.º n.º 93/2023-T, 14-08-2023.

7. ALTERAÇÕES EM SEDE DE BENEFÍCIOS FISCAIS

A “Lei Mais Habitação” procede a alterações aos art.ºs 46.º (com a epígrafe “*Prédios urbanos construídos, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso destinados a habitação*”) e 71.º (cuja nova epígrafe passa a ser “*Incentivos à reabilitação urbana*”, quando anteriormente era “*Incentivos à reabilitação urbana e ao arrendamento habitacional a custos acessíveis*”), ambos do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF).

Por outro lado, foram também aditados ao mesmo diploma os art.ºs 45.º-A (com a epígrafe “*Prédios urbanos destinados ao Programa de Apoio ao Arrendamento*”), 71.º-A (com a epígrafe “*Incentivos ao arrendamento habitacional a custos acessíveis e à venda de imóveis ao Estado*”) e 74.º-A (com a epígrafe “*Transferência de imóveis de alojamento local para arrendamento*”).

Começando pelos dois primeiros aditamentos, e de uma forma muito sintética, o primeiro (art.º 45.º-A – “*Prédios urbanos destinados ao Programa de Apoio ao Arrendamento*”) contém isenções de IMI e IMT aplicáveis aos prédios mencionados na respetiva epígrafe e o segundo (71.º-A – “*Incentivos ao arrendamento habitacional a custos acessíveis e à venda de imóveis ao Estado*”) consiste na atribuição de benefícios fiscais, aplicáveis em sede de IRS e IRC, a mais-valias e a rendimentos prediais, no âmbito das situações constantes na respetiva epígrafe.

Finalmente, quanto ao terceiro aditamento (art.º 74.º-A – “*Transferência de imóveis de alojamento local para arrendamento*”), consiste numa isenção temporária de IRS e IRC aplicável a rendimentos prediais, sendo a redação do artigo aditado a seguinte:

“1 — Ficam isentos de tributação em IRS e IRC os rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente, desde que verificadas, cumulativamente, as seguintes condições:

- a) Os rendimentos resultem da transferência para arrendamento, para habitação permanente, de imóveis afetos à exploração de estabelecimentos de alojamento local;*
- b) O estabelecimento de alojamento local tenha sido registado e estivesse afeto a esse fim até 31 de dezembro de 2022;*
- c) A celebração do contrato de arrendamento e respetiva inscrição no Portal das Finanças ocorra até 31 de dezembro de 2024.*

2 — *A isenção prevista no número anterior é aplicável aos rendimentos prediais obtidos até 31 de dezembro de 2029.*”

Já quanto às alterações, começando pela primeira (art.º 46.º – “*Prédios urbanos construídos, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso destinados a habitação*”), foi apenas alterado o n.º 5, cuja redação passou a ser a seguinte:

“Para efeitos do disposto nos n.ºs 1 e 3, o período de isenção a conceder é de três anos, aplicável a prédios urbanos cujo valor patrimonial tributário não exceda 125 000 €, prorrogáveis por mais dois, mediante deliberação da assembleia municipal, que deve ser comunicada à Autoridade Tributária e Aduaneira, por transmissão eletrónica de dados, até 31 de dezembro, para vigorar no ano seguinte.”

A alteração anterior consistiu no aditamento da parte sublinhada (prorrogação do prazo de isenção por mais 2 anos), recordando-se que a isenção de IMI em causa, nos termos do n.º 1, se aplica a prédios habitacionais destinados a HPP do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, cujo rendimento bruto total do agregado familiar, no ano anterior, não seja superior a 153 300 EUR, e que sejam efetivamente afetos a tal fim, no prazo de seis meses após a aquisição ou a conclusão da construção, da ampliação ou dos melhoramentos, e, nos termos do n.º 3, quando se trate da primeira transmissão, na parte destinada a arrendamento para habitação, desde que reunidas as condições anteriormente referidas.

Ainda no que toca a alterações, destaca-se a profunda alteração ao art.º 71.º (cuja nova epígrafe é “*Incentivos à reabilitação urbana*”), por via das inúmeras revogações processadas, referindo-se, a este propósito, que dos anteriores 25 números vigentes que o integravam (na verdade, o artigo contém 30 números, mas 5 deles já haviam sido revogados anteriormente), passam a subsistir apenas 6 deles (sendo que, basta atentar à alteração da epígrafe, para se perceber que uma parte das normas revogadas acabou por ser “transferida” para o novo art.º 71.º-A).

Afigura-se que a melhor forma de se ter uma noção da dimensão das alterações será colocar em evidência a anterior redação do artigo e a sua nova redação, conforme consta na tabela que seguidamente se apresenta:

Art.º 71.º - Incentivos à reabilitação urbana

Redação anterior	Nova redação
1 - Ficam isentos do IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que	1 - (Revogado)



<p>operem de acordo com a legislação nacional desde que 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.</p>	
<p>2 - Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no número anterior, pagos ou colocados à disposição dos respectivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10 %, excepto quando os titulares dos rendimentos sejam entidades isentas quanto aos rendimentos de capitais ou entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ao qual os rendimentos sejam imputáveis, excluindo:</p> <p>a) As entidades que sejam residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças;</p> <p>b) As entidades não residentes detidas, directa ou indirectamente, em mais de 25 % por entidades residentes.</p>	2 - (Revogado)
<p>3 - O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos no n.º 1 é tributado à taxa de 10 % quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no artigo 27.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais ou sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma actividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respectivo englobamento.</p>	3 - (Revogado)
<p>4 - São dedutíveis à colecta, em sede de IRS, até ao limite de (euro) 500, 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de:</p> <p>a) Imóveis, localizados em 'áreas de reabilitação urbana' e recuperados nos termos das respectivas estratégias de reabilitação; ou</p> <p>b) Imóveis arrendados passíveis de actualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, que sejam objecto de acções de reabilitação.</p>	4 - (Inalterado)



5 - As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em área de reabilitação urbana, são tributadas à taxa autónoma de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento.	5 - (Revogado)
6 - É aplicável ao Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado o regime tributário previsto no artigo 8.º do Regime Jurídico dos Fundos e Sociedades de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional, aprovado pelo artigo 102.º da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro, com as necessárias adaptações, compreendendo as finalidades previstas na alínea b) do n.º 3 da Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/2016, de 1 de setembro, com a alteração introduzida pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio.	6 - (Inalterado)
7 - Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributados à taxa de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de: a) Imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respectivas estratégias de reabilitação; b) Imóveis arrendados passíveis de actualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objecto de acções de reabilitação.	7 - (Revogado)
8 - (Revogado pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)	8 - (Inalterado)
9 - A retenção na fonte a que se refere o n.º 2 tem carácter definitivo sempre que os titulares sejam entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ou sujeitos passivos de IRS residentes que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma actividade comercial, industrial ou agrícola, podendo estes, porém, optar pelo englobamento para efeitos desse imposto, caso em que o imposto retido tem a natureza de imposto por conta, nos termos do artigo 78.º do Código do IRS.	9 - (Revogado)
10 - A dispensa de retenção na fonte nos casos previstos no n.º 2 só se verifica quando os beneficiários dos rendimentos fizerem prova, perante a entidade pagadora, da isenção de que aproveitam ou da qualidade de não residente em território português, até à data em que deve ser efectuada a retenção na fonte, ficando, em caso de omissão da prova, o	10 - (Revogado)



substituto tributário obrigado a entregar a totalidade do imposto que deveria ter sido deduzido nos termos da lei, sendo aplicáveis as normas gerais previstas nos competentes códigos relativas à responsabilidade pelo eventual imposto em falta.	
11 - A prova da qualidade de não residente em território português é feita nos termos previstos nos artigos 15.º, 16.º e 18.º do Decreto-Lei n.º 193/2005, de 7 de Novembro.	11 - (Revogado)
12 - Os titulares de rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no n.º 1, quando englobem os rendimentos que lhes sejam distribuídos, têm direito a deduzir 50 % dos rendimentos relativos a dividendos, nos termos e condições previstos no artigo 40.º-A do Código do IRS.	12 - (Revogado)
13 - As obrigações previstas no artigo 119.º e no n.º 1 do artigo 125.º do Código do IRS devem ser cumpridas pelas entidades gestoras ou registadoras.	13 - (Revogado)
14 - As entidades gestoras dos fundos de investimento referidos no n.º 1 são obrigadas a publicar o valor do rendimento distribuído, o valor do imposto retido aos titulares das unidades de participação, bem como a dedução que lhes corresponder para efeitos do disposto no n.º 6.	14 - (Revogado)
15 - Caso os requisitos referidos no n.º 1 deixem de verificarem-se, cessa nessa data a aplicação do regime previsto no presente artigo, passando a aplicar-se aos fundos referidos no n.º 1 o regime previsto no artigo 22.º, considerando-se, para este efeito, como um período de tributação, o período decorrido entre a data de cessação e o final do ano civil em que esta ocorreu.	15 - (Revogado)
16 - Cessando a aplicação do regime previsto no presente artigo nos termos do número anterior, os rendimentos de unidades de participação nos fundos de investimento referidos no n.º 1 que sejam pagos ou colocados à disposição dos participantes após a data daquela cessação, bem como as mais-valias realizadas após essa data que resultem da transmissão onerosa, resgate ou liquidação dessas unidades de participação, são tributados nos termos previstos no artigo 22.º-A.	16 - (Revogado)
17 - As entidades gestoras dos fundos de investimento referidos no n.º 1 são solidariamente responsáveis pelas dívidas de imposto dos fundos cuja gestão lhes caiba.	17 - (Revogado)



18 - Os encargos a que se refere o n.º 4 devem ser devidamente comprovados e dependem de certificação prévia por parte do órgão de gestão da área de reabilitação ou da comissão arbitral municipal, consoante os casos.	18 - (Inalterado)
19 - As entidades mencionadas no número anterior devem remeter à administração tributária as certificações referidas no número anterior.	19 - (Inalterado)
20 - (Revogado pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)	20 - (Inalterado)
21 - Os incentivos fiscais consagrados nos n.ºs 1, 2 e 3 são aplicáveis aos imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020.	21 - (Revogado)
22 - (Revogado pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)	22 - (Inalterado)
23 - Para efeitos do presente artigo, considera-se: a) 'Ações de reabilitação' as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições: i) Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início; ii) Um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos quatro anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente; b) 'Área de reabilitação urbana' a área territorialmente delimitada nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro; c) 'Estado de conservação' o estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro.	23 - (Inalterado)
24 - A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da câmara municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação, sem	24 - (Inalterado)



prejuízo do disposto na subalínea ii) da alínea a) do número anterior.	
25 - (Revogado pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)	25 - (Inalterado)
26 - (Revogado pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)	26 - (Inalterado)
27 - Ficam isentos de tributação em IRS e em IRC, pelo período de duração dos respetivos contratos, os rendimentos prediais obtidos no âmbito dos programas municipais de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis e para alojamento estudantil, sendo, para efeitos de IRS, os rendimentos isentos obrigatoriamente englobados para efeitos de determinação da taxa a aplicar aos restantes rendimentos, quando o sujeito passivo opte pelo englobamento dos rendimentos prediais.	27 - (Revogado)
28 - Para efeitos do disposto no número anterior, consideram-se: a) «Programas municipais de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis», os programas de iniciativa municipal que tenham por objeto contratos de arrendamento e subarrendamento habitacional por um prazo mínimo de arrendamento não inferior a cinco anos e cujo limite geral de preço de renda por tipologia não exceda o definido nas tabelas 1 e 2 do anexo i à Portaria n.º 176/2019, de 6 de junho; b) «Programas municipais de oferta para alojamento estudantil», os programas de iniciativa municipal que tenham por objeto contratos de arrendamento e subarrendamento dirigido a estudantes deslocados e cujo limite geral de preço de renda por tipologia não exceda o definido pela portaria a que se refere a alínea a) do n.º 1 do artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio.	28 - (Revogado)
29 - Em tudo o que não esteja previsto nos n.ºs 27 e 28 aplica-se o regime constante do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, com as necessárias adaptações.	29 - (Revogado)
30 - A isenção prevista nos n.ºs 27 e 28 depende de reconhecimento pelo membro do Governo responsável pela área das finanças.	30 - (Revogado)

Salienta-se que não existe qualquer disposição transitória, pelo que as alterações entram em vigor no passado dia 07-10-2023.

Braga, 2 de dezembro de 2023

Luís Filipe Esteves