



Programa Mais Habitação

Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro

O programa legislativo Mais Habitação entrou em vigor no passado dia 7 de outubro, e veio prever um conjunto de medidas com o objetivo de garantir mais habitação, nomeadamente através da promoção do acesso à habitação a preços acessíveis, do incentivo ao arrendamento e do reforço da segurança no arrendamento.

A	Habitação para arrendamento acessível.....	2
B	Alojamento local.....	3
C	Habitabilidade e arrendamento de imóveis devolutos.....	6
D	Proteção de inquilinos.....	7
E	Medidas Fiscais.....	8

A Habitação para arrendamento acessível

Página 2 de 11

Apoio à promoção de habitação para arrendamento acessível

- É criado um apoio à habitação para arrendamento acessível.

Beneficiários

- Podem ter acesso ao apoio, entre outras, as seguintes entidades:
 - a) As cooperativas de habitação e construção;
 - b) As sociedades comerciais que se dediquem à construção civil, em consórcio ou sob outra forma de associação com sociedades comerciais cujo **OBJETO SOCIAL inclua o arrendamento para habitação e a gestão de património**;
 - c) Os Municípios e as Juntas de Freguesia, Misericórdias, as Instituições Particulares de Solidariedade Social e as pessoas coletivas de utilidade pública administrativa ou de reconhecido interesse público.

NOTA:

O disposto neste regime é aplicável, com as necessárias adaptações, ao alojamento estudantil.

Modalidades de apoio

- Os beneficiários podem aceder às seguintes modalidades de apoio:
 - a) **Linha de financiamento:**
É disponibilizada uma linha de financiamento, com garantia mútua e bonificação da taxa de juro, para projetos na área da habitação acessível, nomeadamente para construção ou reabilitação, incluindo a aquisição do imóvel para este efeito, e posterior arrendamento.

As habitações que venham a ser construídas com recurso a este financiamento ficam afetas ao arrendamento acessível, pelo período mínimo de 25 anos e estão sujeitas aos parâmetros e valores em vigor para a habitação de custos.
 - b) **Cedência de terrenos e edifícios públicos:**
O Governo identifica o património imobiliário público para cedência ao abrigo do presente apoio, com vista à promoção, disponibilização e gestão de arrendamento acessível.
A afetação do património é realizada através de cedência do direito de superfície, por um prazo máximo de 90 anos, RENOVÁVEL mediante acordo entre as partes para o mesmo fim.
O direito de superfície é **TRANSMISSÍVEL**, desde que seja salvaguardado o dever de afetação da habitação ao arrendamento acessível.

NOTA:

Não é permitida a transferência da propriedade plena dos mesmos para os beneficiários.

Direito de preferência

- Decorrido o prazo de arrendamento, e em caso de venda, os municípios e o IHRU, I.P., têm direito de preferência na aquisição das habitações construídas ao abrigo do presente apoio.

B Alojamento Local

Página 3 de 11

Registo de estabelecimentos em frações autónomas habitacionais

- A emissão de novos registos de estabelecimento de alojamento local, após 7 de outubro de 2023, em fração autónoma de edifício em regime de propriedade horizontal que se destine, no título constitutivo, a habitação, passa a exigir **AUTORIZAÇÃO DO CONDOMÍNIO**, por **UNANIMIDADE** de todos os condóminos.
- Outra novidade, é a possibilidade de os condóminos, por deliberação de pelo menos dois terços da permissão do edifício, poderem opor-se ao exercício da atividade de alojamento local em fração autónoma de edifício **OU** parte de prédio urbano suscetível de utilização independente, **SALVO** quando:
 - a) o título constitutivo expressamente preveja a utilização da fração para fins de alojamento local; **OU**
 - b) tiver havido deliberação expressa da assembleia de condóminos a autorizar a utilização da fração para aquele fim.
- Para efeitos de cancelamento do registo, a assembleia de condóminos dá conhecimento da sua deliberação ao Presidente da Câmara competente, produzindo efeitos no prazo de 60 dias após o envio da deliberação.
- Por fim, os titulares de estabelecimentos de alojamento local em frações autónomas de edifício constituído em propriedade horizontal devem afixar em local bem visível no interior dos seus estabelecimentos uma sinalética com os horários previstos no Regulamento Geral do Ruído, que poderá consultar aqui.

Renovação do registo

- Os registos passam a ter uma duração de 5 anos, renováveis por iguais períodos, estando a renovação dependente de deliberação expressa da câmara municipal territorialmente competente.

Intransmissibilidade do registo

- Antes da publicação do programa “Mais Habitação”, a Lei previa que o registo de estabelecimentos nas modalidades de “moradia” e “apartamento”, localizados em áreas de contenção, era pessoal e intransmissível.
- Com a publicação deste programa, o registo de **TODOS** os estabelecimento, independentemente da modalidade, torna-se **PESSOAL** e **INTRANSMISSÍVEL**, ainda que na titularidade ou propriedade de pessoa coletiva.

B Alojamento Local

Página 4 de 11

Suspensão de novos registos

- A emissão de novos registos nas modalidades de “apartamentos” e “estabelecimentos de hospedagem” integrados numa fração autónoma, fica **SUSPENSA em todo o território nacional**, com exceção dos territórios no interior, aqui melhor identificados, bem como, das Regiões Autónomas.
- Essa suspensão mantém-se enquanto o município permaneça em situação de carência habitacional **OU** até que este defina, expressamente, o adequado equilíbrio de oferta de habitações e alojamento estudantil no respetivo território, na Carta Municipal de Habitação.

Reapreciação de registos de alojamento local emitidos

- Os registos emitidos até 7 de outubro de 2023 serão reapreciados durante o ano de 2030.

EXCEÇÃO:

Não se aplica aos estabelecimentos que constituam garantia real de contratos de mútuo celebrados até 16 de fevereiro de 2023, e que não tenham sido integralmente liquidados a 31 de dezembro de 2029, cuja primeira reapreciação só tem lugar após a amortização integral inicialmente contratada.

- A partir da primeira reapreciação, os registos são renováveis por 5 anos.

Caducidade de registos inativos

- Até 7 de dezembro de 2023, os titulares de registo de alojamento local são obrigados a efetuar prova, mediante apresentação de declaração contributiva, da manutenção da atividade de exploração, comunicando efetividade de exercício na plataforma do Registo Nacional de Alojamento Local.

EXCEÇÃO:

Não é aplicável à exploração de unidades de alojamento local em habitação própria e permanente, desde que essa exploração não ultrapasse 120 dias por ano.

- O incumprimento implica o cancelamento dos respetivos registos, por decisão do Presidente da Câmara Municipal territorialmente competente.

Incentivos Fiscais – Transferência de Alojamento Local para Arrendamento

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

- a) resultem da transferência de imóveis afetos à exploração de alojamento local para arrendamento;
- b) O alojamento local tenha sido registado e 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.

B Alojamento Local

Página 5 de 11

Contribuição extraordinária sobre os alojamentos locais

- É criada uma contribuição extraordinária (designada por CEAL) sobre estabelecimentos de alojamento local na modalidade de “apartamentos” e “estabelecimentos de hospedagem”, integrados em fração autónoma de um edifício e as partes ou divisões de prédios urbanos suscetíveis de utilização independente de natureza habitacional.
- Essa contribuição incide sobre a afetação de imóveis habitacionais a alojamento local, a 31 de dezembro de cada ano civil.

EXCEÇÕES:

Não se aplica aos imóveis localizados nos territórios do interior, aqui melhor identificados, bem como os localizados em freguesias que preencham, cumulativamente, os seguintes critérios:

- a) Sejam abrangidas por Carta Municipal de Habitação que evidencie o adequado equilíbrio de oferta de habitações e alojamento estudantil;
 - b) Integrem municípios nos quais não tenha sido declarada a situação de carência habitacional; E
 - c) Não tenham qualquer parte do seu território como zona de pressão urbanística.
- Para o efeito, os municípios comunicam à Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) até 31 de janeiro do ano seguinte ao facto tributário, quais as freguesias que preenchem os critérios acima definidos.

Isenção

- Estão isentos da CEAL:
 - a) Os imóveis habitacionais que não constituam frações autónomas, nem partes ou divisões suscetíveis de utilização independente;
 - b) As unidades de alojamento local em habitação própria e permanente, desde que a exploração não ultrapasse 120 dias por ano.

Base tributável e taxa aplicável

- A base tributável da CEAL é constituída pela aplicação do coeficiente económico do alojamento local e do coeficiente de pressão urbanística à área bruta privativa dos imóveis habitacionais, sendo que tais coeficientes são publicados anualmente por Portaria.
- A taxa aplicável à base tributável é de 15 %.

Pagamento

- A contribuição é liquidada pelo sujeito passivo, através de declaração de modelo oficial, enviada para a AT até ao dia 20 do mês junho do ano seguinte ao facto tributário.
- Posteriormente, a contribuição é paga até ao dia 25 do mês de junho do ano seguinte ao facto tributário.

Dever de utilização

- As edificações devem ser objeto de **FISCALIZAÇÃO PERIÓDICA** quanto às condições de habitabilidade, por parte da respetiva Câmara Municipal.
- Sendo que, a Câmara Municipal pode, **oficiosamente OU a requerimento de qualquer interessado**, determinar a fiscalização sobre as condições de utilização do imóvel, onde verificará o cumprimento das normas legais relativas às condições de habitabilidade que constituam situações irregulares de arrendamento **OU** subarrendamento habitacional.
- Se forem identificadas situações irregulares, **a Câmara Municipal intima o proprietário para a reposição da utilização** nos termos previamente autorizados.
- Este dever de utilização **É APLICÁVEL** às frações autónomas ou partes de prédio urbano suscetíveis de utilização independente, de uso habitacional, **localizadas fora dos territórios do interior E que estejam há mais de 2 anos classificadas como devolutas.**

Arrendamento forçado de habitações devolutas

- Findo o **prazo de 2 anos anteriormente referido**, o município remete ao respetivo proprietário, consoante os casos, notificação do:

a) Dever de conservação:

O proprietário deve executar as obras necessárias à correção de más condições de segurança ou de salubridade ou das obras de conservação necessárias à melhoria do arranjo estético.

Caso não o faça, no prazo concedido, a Câmara Municipal **poderá tomar posse administrativa** do imóvel e promover a execução das obras necessárias; **OU**

b) Dever de dar uso à fração autónoma e, querendo, apresentação de proposta de arrendamento:

O município pode apresentar proposta de arrendamento, cujo valor da renda não pode exceder em 30% os limites de preço por tipologia, previstos nas tabelas 1 e 2 do anexo i à Portaria n.º 176/2019, de 6 de junho, que poderá consultar **aqui**.

Efetuada a notificação, se o proprietário **recusar a proposta OU não se pronunciar no prazo de 90 dias** a contar da sua receção, e o imóvel se mantiver devoluto, o município, sempre que se revele necessário para garantir a função social da habitação, **PODE**, excepcional e supletivamente, **proceder ao arrendamento forçado do imóvel**.

- Caso os Municípios não pretendam proceder ao arrendamento do imóvel e o mesmo não careça de obras de conservação, remetem a informação ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU, I.P.), para que este possa, querendo, notificar o proprietário, do dever de uso **OU** apresentar proposta de arrendamento.
- O disposto anteriormente não se aplica às Regiões Autónomas.

D Proteção dos inquilinos

Página 7 de 11

Limitação de renda de novos contratos de arrendamento

- A renda inicial dos novos contratos de arrendamento para **FINS HABITACIONAIS**, que incidam sobre imóvel no qual tenha vigorado, nos últimos 5 anos, um contrato de arrendamento, **NÃO PODE EXCEDER em mais de 2% do valor da última renda** praticada sobre esse imóvel.

OU SEJA, se a renda do último contrato de arrendamento do imóvel tiver sido de € 700,00, a nova renda não pode ser superior a € 714,00.

CONTUDO,

Esta limitação aplica-se **APENAS** aos contratos que excedam os limites gerais de preço de renda por tipologia, de acordo com o concelho onde se localiza o imóvel, que poderá consultar [aqui](#).

POR EXEMPLO, se a renda de um apartamento de tipologia T1 no concelho do Porto, exceder o valor de € 775,00, ficará sujeito a esta limitação.

NOTA:

As renovações de contratos **NÃO SÃO ABRANGIDAS** pela limitação, estando apenas sujeitas às atualizações anuais legalmente previstas.

- Caso o contrato de arrendamento anterior não tenha sido objeto de atualizações, ao valor da renda inicial podem **ACRESCER** os coeficientes anuais de atualização dos últimos 3 anos.
- No caso de imóveis que sejam objeto de obras de remodelação ou restauro profundos, devidamente atestadas pela Câmara Municipal, à renda inicial dos novos contratos de arrendamento pode acrescer o valor relativo às correspondentes despesas suportadas pelo senhorio, até ao limite anual de 15%.
- Esta medida fica em vigor até 31 de dezembro de 2029.

Intransponibilidade dos contratos anteriores a 1990 para o NRAU

- Os contratos de arrendamento anteriores a 1990, não transitam para o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), caso os inquilinos:
 - a) Tenham idade superior a 65 anos; **OU**
 - b) Tenham rendimento anual bruto corrigido inferior € 3.800,00; **OU**
 - c) Sejam portadores de deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60%.
- Também não se aplica o NRAU, aos contratos em que o arrendatário comprove que reside no imóvel, há mais de 5 anos, cônjuge, unido de facto ou descendentes, que se encontrem numa das condições previstas nas alíneas anteriores.
- No entanto, a estes contratos aplica-se a **ISENÇÃO** de IRS e de IMI.

E Medidas fiscais

Página 8 de 11

IVA

- A presente Lei estabelece a aplicação da **taxa reduzida de 6%** para :
 - a) As empreitadas de construção ou **reabilitação de habitações económicas, habitações de custos controlados ou para arrendamento acessível**, 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;
 - b) As empreitadas de reabilitação de edifícios e as **empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública**, em áreas de reabilitação urbana, ou realizadas no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de interesse público nacional.

IRS – Mais-Valias

- Para beneficiar da isenção de tributação dos ganhos provenientes da transmissão onerosa (mais-valias) de imóveis **destinados a habitação própria e permanente (HPP)**, devem verificar-se, cumulativamente, as seguintes condições (*para além dos requisitos anteriormente em vigor*):
 - a) O imóvel tenha sido destinado a HPP do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, comprovada através do respetivo domicílio fiscal, **nos 24 meses anteriores à data da transmissão**;
 - b) Os sujeitos passivos não tenham beneficiado do regime de exclusão, no ano da obtenção dos ganhos e nos 3 anos anteriores, salvo se provar que tal se deveu a circunstâncias excecionais.
- Não haverá lugar à isenção se o sujeito passivo ou o agregado familiar não tiverem fixado o seu domicílio fiscal no imóvel.
- Para além destas alterações, o programa “Mais Habitação” prevê uma norma transitória aplicável às **transmissões realizadas entre 1 de janeiro de 2022 e 31 de dezembro de 2024**, em que são isentas de IRS as mais-valias **de terrenos para construção ou de imóveis habitacionais que não sejam destinados a habitação própria e permanente**, desde que:
 - a) O valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo para a aquisição do imóvel, seja aplicado na amortização de capital em dívida em crédito à habitação **destinado a habitação própria e permanente** do sujeito passivo ou dos seus descendentes;
 - b) A amortização seja concretizada num **prazo de 3 meses** contados da data de realização.
- O **REINVESTIMENTO** do valor da venda de uma HPP na compra, construção ou ampliação de outra HPP pode ficar isenta do pagamento de mais-valias, se a compra ou construção **ocorrer entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores** contados da data da venda.

CONTUDO,

Este prazo para reinvestimento deve considerar-se suspenso durante 2 anos, com efeitos a 1 janeiro de 2020, permitindo, assim, que quem tem vendido uma HPP entre 2020 e 2021, ainda possa beneficiar desta isenção.

E Medidas fiscais

IRS - Rendimentos prediais

- Os rendimentos prediais decorrentes de arrendamento para fins não habitacionais continuam a ser tributados à taxa autónoma de 28%.

TODAVIA,

Os rendimentos prediais de arrendamento habitacional passam a ser tributados à taxa autónoma de 25%.

- Quanto ao arrendamento de longa duração, o programa “Mais Habitação” prevê que aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente:
 - Com duração igual ou superior a 5 anos e inferior a 10 anos seja aplicada uma redução de 10% na respetiva taxa autónoma, sendo, por cada renovação com igual duração, aplicada uma redução de 2%, até ao limite de 10%;
 - Com duração igual ou superior a 10 anos e inferior a 20 anos seja aplicada uma redução de 15% na respetiva taxa autónoma;
 - Com duração igual ou superior a 20 anos e aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de direito real de habitação duradoura, na parte respeitante ao pagamento da prestação pecuniária mensal, seja aplicada uma redução de 20% da respetiva taxa autónoma.
- Para além destas reduções, aos novos contratos de arrendamento é aplicada uma redução adicional de 5% na taxa autónoma sempre que a renda seja inferior, em pelo menos 5% à renda do contrato de arrendamento anterior sobre o mesmo imóvel.
- Cumprir referir que, o disposto nas alíneas anteriores **NÃO SE APLICA** a rendimentos prediais decorrentes de contratos celebrados a partir de 1 de janeiro de 2024, cuja renda mensal exceda em 50% os limites de preço de renda por tipologia, previstos nas tabelas 1 e 2 do anexo i à Portaria n.º 176/2019, de 6 de junho, que poderá consultar aqui.

NOTA:

Todas estas alterações só serão aplicáveis a novos contratos de arrendamento e respetivas renovações, bem como às renovações dos contratos de arrendamento em vigor a partir do dia 07 de outubro de 2023.

E Medidas Fiscais

Página 10 de 11

IMT – Aquisição de imóveis para revenda

- No âmbito da isenção de IMT na aquisição de prédios destinados a revenda, prevê-se agora a **redução de 3 para 1 ano** do período para que o imóvel seja novamente revendido.
- No entanto, ficam excluídos de isenção sempre que:
 - a) Aos prédios adquiridos para revenda for dado destino diferente;
 - b) Que os mesmos não foram revendidos dentro do prazo de 1 ano; **OU**
 - c) Foram novamente para revenda.
- A Lei vem agora esclarecer que se considera “**destino diferente**” a conclusão de obras, de edificação ou de melhoramento, ou outras alterações que possam determinar variação do seu valor patrimonial tributário.

IMI - Terrenos para construção

- No âmbito das alterações ao IMI, a Lei prevê uma **nova definição de “terrenos para construção”**, considerando-se como tal os terrenos situados dentro ou fora de um aglomerado urbano:
 - a) Para os quais tenha sido concedida licença **OU** comunicação prévia favorável de operação de loteamento ou de construção; **OU**
 - b) Que tenham sido comunicados pelos municípios à Autoridade Tributária como aptos para construção.

EXCETO,

Os terrenos em que estejam vedadas operações de loteamento ou de construção, designadamente os localizados em zonas verdes, áreas protegidas ou que, de acordo com os planos municipais de ordenamento do território, estejam afetos a espaços, infraestruturas ou equipamentos públicos.

- Assim, passam a ficar isentos de IMI:
 - a) Os **terrenos para construção** cujo procedimento de controlo prévio para obras de construção de imóveis habitacionais **tenha sido iniciado**, e para os quais **ainda não tenha havido decisão final**;
 - b) Os **prédios** em que o procedimento de controlo prévio para utilização habitacional, **tenha sido iniciado**, e para os quais ainda **não tenha havido decisão final**.
- Caso seja dada **utilização diversa de fins habitacionais ao imóvel**, liquida-se o imposto por **todo o período decorrido desde a sua aquisição**.
- As isenções iniciam-se a partir da data da apresentação ao Serviço de Finanças do documento comprovativo do início do procedimento de controlo prévio.
- Não gozam deste regime os sujeitos passivos que tenham **adquirido o prédio a entidade que já tenha beneficiado desta isenção**.



VRA, 11 de outubro de 2023.

