

PACOTE MAIS HABITAÇÃO – IMPOSTOS SOBRE O PATRIMÓNIO

Lei n.º 56/2023

Após largos meses de espera, com intensa discussão pública, foi publicado no passado dia 06 de Outubro o diploma que vem estabelecer diversas medidas no âmbito do denominado “Pacote Mais Habitação”.

Com as referidas alterações os órgãos de soberania pretendem responder aos problemas relacionados com a habitação em Portugal.

Destacamos algumas alterações de índole Fiscal, nomeadamente em sede de: IMI, IMT e IS

IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (IMI)

Isenções

É introduzida uma isenção de IMI aplicável aos terrenos para construção destinados a uso habitacional, nos seguintes casos:

- a) aos terrenos para construção cujo procedimento de controlo prévio para obras de construção de imóveis com afetação habitacional; e
- b) aos prédios cujo procedimento de controlo prévio para utilização habitacional, tenha sido iniciado junto da entidade competente, e para os quais ainda não tenha havido decisão final do procedimento.

Notas:

1. No caso de ser dada ao prédio uma utilização diferente da inicialmente prevista (fins habitacionais), deverá ser liquidado o imposto pelo período decorrido desde a sua aquisição.
2. Não beneficiam desta isenção o adquirente que já tenha beneficiado da isenção, nem os sujeitos passivos que tenham domicílio em jurisdição contante da lista oficial portuguesa de territórios de baixa tributação ou que sejam entidade dominada ou controlada por entidade aí domiciliada.

Determinação do Valor patrimonial tributário (VPT)

É previsto que os municípios possam 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 próprio município.

Taxa de IMI agravada

Haverá a aplicação de uma majoração, até limite do triplo da taxa aplicável, aos prédios rústicos com áreas florestais que se encontrem em situação de abandono.

Não obstante, a coleta de imposto que resulte dessa majoração, terá de ser superior a €20 por prédio.

Deduções em sede de IMI

A dedução em sede de IMI, sobre prédios ou parte destes afetos a habitação própria e permanente, é aumentada para os sujeitos passivos com dependentes a cargo.

Prédios em zonas de pressão urbanística

Prevê um agravamento das taxas de IMI aplicáveis, (i) aos prédios urbanos ou frações autónomas que se encontrem devolutos há mais de um ano, (ii) aos prédios em ruínas, (iii) bem como aos terrenos para construção qualificados para uso habitacional, quando estes se localizem em zonas de pressão urbanísticas.

Adicional ao IMI

Passam a ser excluídos do adicional de IMI, não só os prédios urbanos classificados «comerciais, industriais ou para serviços» e «outros», como também os prédios urbanos classificados como «habitacionais» enquadrados no Programa de Apoio ao Arrendamento.

Além disso, no que respeita à dedução de €600.000 ao valor tributável do Adicional de IMI quando o sujeito passivo é uma pessoa singular ou uma herança indivisa, esta deixa de ser aplicável à soma dos valores tributários dos seguintes prédios:

a) prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano, ou prédios em ruínas, cujo estado de conservação não tenha sido motivado por desastre natural ou calamidade;

b) prédios urbanos parcialmente devolutos, incidindo o agravamento da taxa, no caso dos prédios não constituídos em propriedade horizontal, apenas sobre a parte do valor patrimonial tributário correspondente às partes devolutas.

IMPOSTO DO SELO (IS)

Ficam isentos de IS os contratos de arrendamento habitacional enquadrados no Programa de Apoio ao Arrendamento Acessível e os contratos celebrados no âmbito de programas públicos de habitação promovidos pelas entidades competentes na área da habitação nas regiões autónomas.

IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS (IMT)

Relativamente à isenção de IMT aplicável à compra de imóveis para revenda, a nova lei vem reduzir o prazo máximo permitido entre a compra de um imóvel e subsequente revenda de três para um ano. A não revenda neste prazo determinará a sujeição ao IMT, acrescido dos respetivos juros compensatórios.

Note-se que a lei passa a considerar que é dado um destino diferente ao imóvel nos casos em que há conclusão de obras, de edificação ou de melhoramento, ou outras alterações que possam determinar variação do seu valor patrimonial tributário.

13 de outubro de 2023