

Mais Habitação

Arrendamento

O pacote legislativo denominado “Mais Habitação” introduz diferentes alterações em matéria de arrendamento, com o objetivo de garantir a segurança no mercado de arrendamento, quer na perspetiva do arrendatário, quer na ótica do senhorio e com a estratégia de alterar a carga fiscal (de forma discutível) para alargar a oferta. Este legal update trata das medidas de caráter geral – publicaremos dois outros documentos sobre o arrendamento forçado e o arrendamento acessível.



João Batista Pereira
ASSOCIADO COORDENADOR



Miguel Paquete
ASSOCIADO SÉNIOR

Renda dos novos contratos de arrendamento

A renda inicial dos novos contratos de arrendamento para fins habitacionais de imóveis relativamente aos quais tenham vigorado contratos de arrendamento celebrados nos 5 anos anteriores à entrada em vigor da presente lei, não pode exceder o valor da última renda do contrato imediatamente anterior. Nestes casos, aplica-se o coeficiente de 1,02.

No entanto, quando o contrato de arrendamento imediatamente anterior não tenha sido objeto de uma ou mais atualizações legalmente permitidas, ao valor da renda inicial podem ainda ser aplicados os coeficientes anuais, resultantes da totalidade da variação do índice de preços no consumidor, sem habitação (“IPC”), correspondente aos últimos 12 meses e para os quais existam valores disponíveis à data de 31 de agosto, apurado pelo Instituto Nacional de Estatística (“INE”), desde que não tenham passado mais de 3 anos sobre a data em que teria sido inicialmente possível a sua aplicação.

No caso particular dos imóveis que sejam objeto de remodelação ou restauro profundos, desde que 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%.

Contratos anteriores a 1990

Os contratos de arrendamento que tenham sido celebrados antes de 1990 não transitam para o Novo Regime do Arrendamento Urbano (“NRAU”), desde que o arrendatário invoque e comprove que **(a)** o Rendimento Anual Bruto Corrigido (“RABC”) do seu agregado familiar é inferior 5 vezes o Rendimento Mínimo Nacional Anual (“RMNA”)

e **(b)** tem idade igual ou superior a 65 anos ou é portador de deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60% ou resida há mais de 5 anos no locado cônjuge, unido de facto ou parente do arrendatário no primeiro grau de linha reta que se encontre nas condições anteriormente identificadas, sendo o RABC do agregado familiar inferior cinco vezes o RMNA.

Esta alteração legislativa é ainda acompanhada da indicação de que se procede à definição das medidas fiscais, incluindo isenção de Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares (“IRS”) e do Imposto Municipal sobre Imóveis (“IMI”), dos montantes e dos limites da compensação a atribuir ao senhorio, bem como da renda a fixar para o arrendatário a aplicar a partir de 2024.

Balcão do arrendatário e do senhorio

Cria-se o Balcão do Arrendatário e do Senhorio (“BAS”), junto da Direção-Geral da Administração da Justiça, destinado a assegurar a tramitação do procedimento especial de despejo e da injunção em matéria de arrendamento, tendo competência em todo o território nacional.

Por forma a garantir a celeridade do procedimento especial de despejo, uma das medidas introduzidas prevê que, quando a oposição seja julgada improcedente, a decisão condena o requerido a proceder à entrega do imóvel no prazo de 30 dias, valendo tal decisão como autorização de entrada imediata no domicílio, sem prejuízo de as partes poderem optar livremente por acordar um prazo diferente para a entrega do locado.

Também em matéria de apoio ao procedimento especial de despejo, o Estado passa a assumir um papel preponderante em matéria de garantia de pagamento das rendas, uma vez que o Estado assumirá o pagamento das rendas que se vençam após o termo do prazo de oposição quando:

- a) Esteja em causa resolução do contrato de arrendamento para fins habitacionais fundada em mora do arrendatário;
- b) O requerente tenha feito uso da faculdade prevista no n.º 6 do artigo 15.º do NRAU, ou seja, quando o pedido de pagamento de rendas, encargos ou despesas que corram por conta do arrendatário seja deduzido cumulativamente com o pedido de despejo;
- c) O arrendatário não tenha posto termo à mora nos termos do n.º 3 do artigo 1084.º do Código Civil; e
- d) O arrendatário mantenha a ocupação do locado.

Com o pagamento das rendas anteriormente referidas, o Estado fica sub-rogado nos direitos do requerente, os quais poderão ser exercidos através de execução fiscal.

Alterações ao Regime Fiscal

Revisão das Taxas de IRS

A medida fiscal com um âmbito de aplicação mais alargado (e mais complexo) é a revisão das taxas de IRS sobre os rendimentos prediais, que sintetizamos da seguinte forma:

- a) Aparentemente por erro do legislador, os rendimentos prediais que não decorram de arrendamentos (ex: as prestações anuais do direito de superfície) deixam de beneficiar da taxa de 28% e passam a estar sujeitos a englobamento, o que pode aumentar muito significativamente a sua tributação.
- b) Os rendimentos decorrentes de arrendamentos não habitacionais continuam a estar sujeitos à taxa de 28%.
- c) Os rendimentos decorrentes de arrendamentos para habitação de duração inferior a 5 anos passaram a estar sujeitos a uma taxa base de 25% (em vez de 28%).
- d) Os rendimentos de arrendamentos para habitação de duração igual ou superior a 5 anos passam a estar sujeitos às seguintes taxas reduzidas:
 - e) [≥5 anos; <10 anos]: taxa de 15% e redução adicional de 2% por cada renovação de cinco anos com limite mínimo de 5%
 - f) [≥10 anos; <20 anos]: taxa de 10%
 - g) ≥20 anos ou direito real de habitação duradoura: taxa de 5%
- h) As novas taxas aplicar-se-ão aos novos contratos e às renovações de contratos em vigor, mas não aos rendimentos de contratos anteriores à entrada em vigor da lei com duração inferior a cinco anos a que seja aplicada uma taxa inferior.
- i) O regime aplicável à reposição do imposto em caso de cessação antecipada dos contratos de longa duração foi clarificado – aplicar-se-á a taxa correspondente à duração efetiva do contrato e ao valor a repor acrescem juros compensatórios.
- j) As taxas reduzidas não se aplicarão a contratos com renda elevada (≥50% acima dos limites previstos para o arrendamento acessível) celebrados a partir de 01.01.2024.
- k) Aplicar-se-á uma redução adicional de 5% aos contratos de longa duração com uma renda pelo menos 5% menor do que a do contrato anterior.

Isenção de IRS e IRC

A segunda medida fiscal de carácter geral nesta matéria é a consagração de uma nova isenção de IRS e IRC aplicável até 2029 aos rendimentos decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente que: (a) tenham por objeto imóveis que estavam licenciados e efetivamente alocados ao alojamento local até ao fim de 2022; e que (b) sejam registados junto da Autoridade Tributária (“AT”) até ao fim de 2024.

Pela negativa, foi revogada a taxa de 5% de IRS sobre os rendimentos prediais associados a imóveis reabilitados (assim como a taxa de 5% aplicável às mais-valias decorrentes da alienação de imóveis reabilitados). Esta medida carece de uma justificação material e levanta problemas sérios no que respeita à aplicação da lei no tempo.

Outras medidas

Por fim, há um conjunto de medidas gerais com menor impacto, que resumimos desta forma:

- a) Passa a estar expressamente prevista a dedutibilidade dos seguros de renda no apuramento do rendimento tributável da categoria F de IRS.
- b) Há uma revisão dos coeficientes de apoio extraordinário ao arrendamento aplicáveis em 2023 (0,45 a 0,90).
- c) Passa a estar expressamente prevista a faculdade de os arrendatários e subarrendatários comunicarem diretamente os contratos de arrendamento à AT substituindo-se aos senhorios.
- d) A isenção de IMI aplicável a prédios construídos, ampliados, melhorados ou adquiridos destinados a habitação própria e permanente ou a arrendamento para habitação passa a poder ser prorrogada por mais dois anos, por deliberação da Assembleia Municipal (que deve comunicar a prorrogação à AT até ao fim do ano anterior).

Notamos ainda que há um conjunto significativo de outras medidas fiscais associadas aos programas de arrendamento acessível de nível nacional, regional e local que trataremos no *legal update* que estamos a preparar sobre essa matéria.