

Mais Habitação

Arrendamento acessível

A Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, reforça as medidas de apoio ao arrendamento habitacional, criando um apoio à promoção de habitação para arrendamento acessível e promovendo alterações ao regime fiscal aplicável ao Programa de Apoio ao Arrendamento (consagrado no Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio) e a programas equivalentes de âmbito regional ou municipal.



Carlota Menezes
ASSOCIADA SÉNIOR



Maria Almeida Garrett
ASSOCIADA

Apoio à Promoção do Arrendamento Acessível

Beneficiários

O apoio encontra-se acessível às seguintes entidades:

- a) **Cooperativas de habitação e construção**, que cumpram as condições de acesso previstas no artigo 4.º do [Decreto-Lei n.º 145/97](#), de 11 de junho, que regula a concessão de financiamentos a cooperativas de habitação e construção para construção de habitações a custos controlados;
- b) **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, que cumpram as condições de acesso previstas no artigo 4.º do [Decreto-Lei n.º 165/93](#), de 7 de maio, que regula a concessão de financiamentos a empresas privadas de construção civil para a construção de habitação de custos controlados ao abrigo de contratos de desenvolvimento para habitação, ou sociedades em cujo capital aquelas participem, **bem como entidades que se dediquem à promoção e ao investimento imobiliário**;
- c) A **IHM- Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM**, e a **Direção Regional da Habitação dos Açores**, isoladamente ou em parceria com as entidades referidas nas alíneas anteriores;
- d) Os **municípios e as juntas de freguesia**, isoladamente ou em parceria com as entidades referidas nas alíneas anteriores;
- e) As **misericórdias**, as **instituições particulares de solidariedade social** e as **peças coletivas de utilidade pública administrativa ou de reconhecido interesse público**.

Modalidades de apoio

O apoio concretiza-se nas seguintes modalidades:

- a) Linha de financiamento;
- b) Cedência de terrenos e edifícios públicos.

Linha de financiamento

- É criada uma linha de financiamento (promovida pelo Banco Português de Fomento, S. A. no prazo de 45 dias a contar da publicação desta lei), 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, no montante global máximo de EUR 250.000.000 (duzentos e cinquenta milhões de euros).
- As habitações construídas com financiamentos concedidos ao abrigo desta modalidade de apoio ficam afetas ao arrendamento acessível por um período mínimo de 25 anos e estão sujeitas aos parâmetros e valores em vigor para a habitação de custos controlados, nomeadamente quanto ao custo de promoção por metro quadrado.

Cedência de terrenos e edifícios públicos

- Com vista à promoção, disponibilização e gestão de arrendamento acessível, o Governo identificará o património imobiliário público (terrenos e edifícios públicos) suscetível de ser cedido e a afetação do mesmo será realizada mediante cedência do direito de superfície.
- Esta afetação terá um prazo máximo de 90 anos, renovável mediante acordo entre as partes para o mesmo fim.
- Embora não seja permitida a transferência da propriedade plena para os beneficiários, o direito de superfície é transmissível, desde que salvaguardados todos os direitos e deveres inerentes, nomeadamente o dever de afetação dos imóveis à promoção de habitação para arrendamento acessível.

Duração, inalienabilidade e preferência

- Os imóveis (moradias ou apartamentos) ficam afetos ao arrendamento acessível, não podendo ser alienados, pelo período mínimo de:
 - a) 90 anos, renovável, quando haja cedência do direito de superfície
 - b) 25 anos nos restantes casos.
- Decorrido o prazo de arrendamento referido, e em caso de venda, os municípios e o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (**IHRU, I. P.**), têm direito de preferência na aquisição dos imóveis promovidos ao abrigo deste apoio, por valor calculado de acordo com a legislação aplicável à promoção de habitações a custos controlados, reportados à data de conclusão do empreendimento e atualizado pelo fator de correção monetária.

Avaliação dos apoios

- Os apoios da linha de financiamento e cedência de terrenos e edifícios públicos são avaliados, pela primeira vez, após 18 meses de execução do programa.
- Após esta avaliação inicial, estes apoios são avaliados por cada ano de execução.

Outros aspetos relevantes do regime

- É permitida a aquisição onerosa do direito de propriedade ou de outros direitos reais sobre bens imóveis, para arrendamento acessível, por entidades públicas.
- É admitido o arrendamento a entidades públicas para subsequente subarrendamento a candidatos que cumpram os critérios de elegibilidade no âmbito dos programas promovidos por aquelas entidades na área da habitação acessível.
- Aos contratos de arrendamento celebrados pelos beneficiários supra identificados, são aplicáveis os limites de preço de renda fixados ao abrigo do [Decreto-Lei n.º 68/2019](#), de 22 de maio.
- Os imóveis promovidos e disponibilizados ao abrigo destes apoios ficam sujeitos, por todo o período de concessão do financiamento e eventuais renovações, ao regime fiscal aplicável ao arrendamento acessível em vigor no início da concessão, sem prejuízo de regime fiscal mais favorável que vier a ser definido.
- É permitida a cedência de imóveis públicos através de protocolo entre as entidades do setor cooperativo e o IHRU, I. P., no âmbito da criação de um conjunto de projetos-piloto a integrar na Nova Geração de Cooperativismo para a Promoção de Habitação Acessível.

Extensão do regime ao alojamento estudantil

- Os apoios previstos para a promoção do arrendamento acessível serão aplicáveis, com as necessárias adaptações, ao alojamento estudantil.
- A adesão está sujeita à aplicação de valores máximos de preços mensais de alojamento para estudantes, definidos em portaria pelos membros do Governo responsáveis pelas áreas do ensino superior e da habitação.

Regulamentação

- Os termos e condições do apoio à promoção de habitação para arrendamento acessível serão, ainda, regulamentados por portaria do membro do Governo responsável pela área da habitação, no prazo de 90 dias a contar da data de entrada em vigor desta lei.

Medidas fiscais associadas ao Programas de Apoio ao Arrendamento e a programas equivalentes de âmbito regional ou local

Para além das medidas fiscais de carácter geral identificadas no *update* que publicámos recentemente sobre as alterações ao regime do arrendamento, o pacote “Mais Habitação” inclui os seguintes incentivos fiscais especificamente dirigidos ao arrendamento habitacional com custos acessíveis:

- Isenções de Imposto sobre a Transmissão Onerosa de Imóveis (**IMT**), de Imposto Municipal sobre Imóveis (**IMI**) e de Imposto do Selo (**IS**) para incentivar a celebração de contratos no âmbito do Programa de Apoio ao Arrendamento (Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio) ou em programas equivalentes promovidos pelas Regiões Autónomas:
 - › Isenção de IMT na compra de terrenos destinados à construção de imóveis habitacionais, desde que: (a) $\geq 700/1000$ dos prédios em propriedade horizontal; ou $1000/1000$ dos prédios sem propriedade horizontal ou frações autónomas (hipóteses difíceis de conjugar) sejam alocados aos programas; (b) haja certificação do IHRU, IP ou das entidades competentes das Regiões Autónomas (IHM, EPERAM na Madeira e Direção Regional da Habitação nos Açores); e (c) o procedimento de controlo prévio seja iniciado até 2 anos contados da aquisição.
 - › Isenção de IMT e de IMI por 3 anos (prorrogável por mais 5) para “*prédios urbanos ou frações autónomas adquiridos, reabilitados ou construídos para afetação*” aos programas desde que: (a) os imóveis não tenham outro destino no prazo de cinco anos (ou 10 em caso de renovação IMI); e (b) os contratos de arrendamento sejam celebrados nos termos previstos nos programas no prazo de seis meses a contar da data da transmissão.
 - › Isenção de IS para os contratos de arrendamento enquadrados nos programas.
- Exclusão do Adicional ao IMI para os imóveis habitacionais *enquadrados* no Programa de Apoio ao Arrendamento (a norma de exclusão não se refere aos programas equivalentes promovidos pelas Regiões Autónomas).
- Renovação da isenção de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (**IRS**) e de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (**IRC**) aplicável os rendimentos prediais obtidos no âmbito dos programas municipais de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis e para alojamento estudantil – esta isenção já tinha sido consagrada através da Lei do Orçamento do Estado para 2023, mas foi transposta para o artigo 71.º-A do Estatuto dos Benefícios Fiscais.
- Aplicação de uma taxa reduzida de 10% às mais-valias resultantes da alienação de unidades de participação em fundos de investimento imobiliário ou sociedades

de investimento imobiliário cujo ativo seja composto em $\geq 75\%$ por imóveis afetos ao arrendamento habitacional a custos acessíveis por parte de não residentes a que não se aplique o artigo 27.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais e por sujeitos passivos de IRS residentes que não atuem no âmbito de uma atividade e não optem pelo englobamento.

- Alargamento da aplicação da taxa reduzida de 6% de Imposto sobre o Valor Acrescentado (**IVA**) a empreitadas relativas a construções económicas – passa a aplicar-se à construção e à reabilitação (até agora aplicava-se apenas à construção) e a abranger os imóveis para arrendamento acessível, para além das habitações económicas e das habitações de custos controlados (que já estavam abrangidas).