

Mais Habitação

Mais Valias

Compra para Revenda



Mónica Barroso de Almeida
ASSOCIADA

O pacote legislativo denominado “Mais Habitação” aprovado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, altera o regime de tributação das mais-valias imobiliárias e o regime de compra para revenda, nos seguintes termos:

MAIS VALIAS

Revisão do regime de reinvestimento de mais-valias resultantes da alienação de habitações próprias e permanentes

Foram criadas novas condições de acesso ao regime de reinvestimento na alienação de habitação própria e permanente:

- o alienante (ou o seu agregado familiar) deverão ter o seu domicílio fiscal no imóvel sujeito a alienação, pelos menos nos 24 meses anteriores à transmissão;
- o alienante não pode ter beneficiado deste regime no ano da realização da mais-valia e nos três anos anteriores, salvo se comprovar que este requisito não foi cumprido devido a *circunstâncias excecionais* (conceito indeterminado cuja integração pode gerar litígios em massa);
- não haverá lugar ao benefício caso o alienante (ou o seu agregado familiar) não tenham fixado o seu domicílio fiscal no imóvel.

Suspensão do prazo para reinvestimento em habitação própria e permanente

Está prevista a suspensão, por dois anos, do prazo para reinvestimento das mais-valias em novas habitações próprias e permanentes, com efeitos a 1 de janeiro de 2020.

Nova isenção de IRS para as mais-valias decorrentes da venda, entre 2022 e 2024, de imóveis que não sejam habitação permanente

Aplicável à transmissão de terrenos para construção ou imóveis habitacionais secundários - que não sejam habitação própria e permanente do alienante ou do seu agregado familiar - caso se verifiquem as seguintes condições cumulativas:

- o valor de realização, com dedução da amortização de empréstimo contraído para aquisição do imóvel, deve ser aplicado na amortização de capital em dívida

em crédito para habitação própria e permanente do sujeito passivo ou dos seus descendentes; e

- a amortização deve ser realizada no prazo de 3 meses a contar da realização ou, se a realização já tiver ocorrido, no prazo de 3 meses a contar da entrada em vigor da lei.

Caso o valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para aquisição do imóvel transmitido, seja superior ao capital em dívida no crédito à habitação contraído para a aquisição do imóvel destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, o valor remanescente é sujeito a tributação nos termos gerais.

Nova isenção de IRS e IRC para as mais-valias decorrentes da alienação de imóveis ao Estado, às Regiões Autónomas e às Autarquias Locais

Ficam isentos de IRS e IRC os ganhos (mais-valias) provenientes da alienação onerosa de imóveis para habitação ao Estado, às Regiões Autónomas e às Autarquias Locais, salvo as seguintes exceções:

- mais-valias realizadas por residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal mais favorável;
- mais-valias realizadas decorrentes do exercício do direito de preferência.

Para efeitos de IRS, os rendimentos isentos são sujeitos a englobamento obrigatório para determinação da taxa progressiva aplicável aos restantes rendimentos.

Revogação da taxa de 5% de IRS sobre as mais-valias resultantes da alienação de imóveis reabilitados

Novos benefícios associados a fundos de investimento imobiliário ou sociedades de investimento imobiliárias com $\geq 75\%$ do ativo composto por imóveis afetos ao arrendamento habitacional a custos acessíveis

O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação 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 EBF ou sujeitos passivos de IRS residentes em território português que não atuem no âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo englobamento dos rendimentos prediais.

COMPRA PARA REVENDA

A nível da compra para revenda, o programa “Mais Habitação” prevê as seguintes alterações:

- Redução do prazo de revenda de 3 para 1 ano para que seja aplicável a isenção de IMT (ou possibilitar o reembolso nos casos em que tenha sido pago) - esta redução não foi acompanhada de uma norma sobre a aplicação no tempo do novo prazo;
- Caducidade da isenção caso seja dado destino diferente aos prédios adquiridos para revenda, ou a revenda não ocorra dentro do prazo de um ano ou sejam revendidos novamente para revenda. Considera-se “destino diferente”, a conclusão de obras, de edificação ou de melhoramento, ou outras alterações que possam determinar variação do seu valor patrimonial tributário;
- Previsão legal de juros compensatórios em caso de caducidade da isenção, considerando-se devido o IMT na data da aquisição;
- Revogação das normas que previam o diferimento da tributação em sede de IMI para os imóveis para revenda e para os terrenos para construção.

Esta última medida tem como contrapartida uma nova isenção de IMI aplicável a (a) terrenos para construção destinados à edificação de imóveis habitacionais; e para (b) imóveis que aguardam licença de utilização para habitação.