

Mais Habitação Reabilitação

O pacote legislativo denominado “Mais Habitação” aprovado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, consagra várias alterações no que diz respeito à reabilitação urbana.



João Ferreira do Amaral
ASSOCIADO

Alterações Fiscais

Impostos sobre o Rendimento

Os incentivos à reabilitação urbana definidos no Estatuto dos Benefícios Fiscais (“EBF”) foram amplamente alterados.

Por um lado, foi revogada a taxa autónoma de 5% aplicável às mais-valias auferidas por sujeitos passivos de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (“IRS”) residentes, relativas a imóvel localizado em área de reabilitação urbana. No mesmo sentido, também foi revogada a taxa de 5% aplicável aos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes, decorrentes de imóveis situados em área de reabilitação urbana (recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação) e de imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas que sejam objeto de ações de reabilitação. A revogação destas duas taxas de 5% de IRS não foi acompanhada de normas transitórias e vai, com certeza, gerar alguma litigância relativa à (in)aplicabilidade das taxas a rendimentos futuros decorrentes da venda ou do arrendamento de imóveis já reabilitados ou cuja reabilitação está em curso.

Por outro lado, foi revogada a isenção de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (“IRC”) aplicável aos rendimentos obtidos por fundos de investimento imobiliário constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013. No mesmo sentido, é também revogada a tributação à taxa de 10% (em sede de IRS e em sede de IRC) sobre os rendimentos respeitantes a unidades de participação destes fundos, incluindo mais-valias.

Importa realçar que estes fundos, bem como os seus participantes, continuam a beneficiar das isenções e taxas especiais previstas nos artigos 22.º, 22.º-A e 27.º do EBF e que os participantes dos fundos que investem sobretudo em imóveis destinados ao arrendamento acessível têm benefícios fiscais próprios (v. o nosso recente update sobre o arrendamento acessível).

Imposto sobre o Valor Acrescentado (“IVA”)

A taxa reduzida de 6% de IVA relativa a empreitadas de reabilitação passou a aplicar-se apenas à reabilitação de edifícios e de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública, deixando de aplicar-se à reabilitação de espaços abertos de natureza privada. A restrição não se aplica a operações já com pedido de licenciamento, comunicação ou pedido de informação prévia.

Por outro lado, contrariando a expectativa geral, o regime do IVA não foi harmonizado com o EBF nesta matéria, pelo que a taxa reduzida continua a não ser aplicável aos imóveis com mais de 30 anos fora das Áreas de Reabilitação Urbana.

A taxa de 6% de IVA para empreitadas relativas a construções económicas passou a aplicar-se à construção e à reabilitação (quando antes se aplicava apenas à construção), e a abranger os imóveis para arrendamento acessível, para além das habitações económicas e das habitações de custos controlados.

Neste segundo caso, a taxa reduzida aplica-se desde que:

- pelo menos 70% dos prédios em propriedade horizontal ou 100% dos prédios em Propriedade Total ou frações autónomas sejam alocados àqueles fins; e
- essa alocação seja certificada pelo IHRU, IP ou pelas entidades das Regiões Autónomas (o IHM, EPERAM na Madeira e a Direção Regional de Habitação nos Açores).

Impostos Municipais

Foi adicionada ao EBF uma isenção de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (“IMT”) e uma isenção de Imposto Municipal sobre Imóveis (“IMI”) de 3 anos (prorrogável por mais 5) para prédios urbanos ou frações autónomas adquiridos, reabilitados ou construídos para afetação ao Programa de Apoio ao Arrendamento ou programas equivalentes promovidos pelas Regiões Autónomas, desde que:

- os imóveis não tenham outro destino no prazo de cinco anos (ou 10 em caso de renovação IMI); e
- os contratos de arrendamento sejam celebrados nos termos previstos nos programas no prazo de seis meses a contar da data da transmissão.

Para efeitos da manutenção da isenção de IMI, considera-se que o imóvel mantém a afetação ao Programa de Apoio ao Arrendamento se, em caso de cessação do contrato de arrendamento, for celebrado novo contrato no prazo de três meses.

Alterações de outra índole

O artigo 15.º da Lei da Reabilitação Urbana aprovada pelo Decreto-Lei 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual, foi alterado no sentido de clarificar que, nos casos de caducidade da delimitação da área de reabilitação urbana – que ocorre se tiver havido aprovação da delimitação da área de reabilitação, mas não tiver sido aprovada no prazo de 3 anos a correspondente operação de reabilitação –, a caducidade não produz efeitos relativamente a proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações, aos quais tenham sido concedidos benefícios fiscais associados à Reabilitação.