

OE 2009 IMPULSIONA ARRENDAMENTO HABITACIONAL

Para dinamizar o mercado do arrendamento habitacional, sobretudo em contexto de crise imobiliária também sentida a nível nacional, a Proposta de Lei do Orçamento de Estado (OE) para 2009 previu a criação de um regime especial, para vigorar até 31 de Dezembro de 2020. Este regime é aplicável aos novos Fundos de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional (FIIAH) constituídos entre 1 de Janeiro de 2009 e 31 de Dezembro de 2014 e aos imóveis por estes adquiridos neste mesmo período. Apesar de a versão final do OE 2009, aprovada na Assembleia da República, não estar ainda disponível, admite-se que tenha sido aceite nos termos que constam da Proposta de Lei ou com pequenas alterações. Os FIIAH revestem a forma de fundos fechados de subscrição pública, estão obrigados, após o primeiro ano de actividade, a ter um montante mínimo de 10 milhões de euros e, pelo menos, 100 participantes, e o seu activo total deve ser composto em, pelo menos, 75% de imóveis situados em Portugal e destinados a arrendamento para habitação permanente.

De forma a tornar este instrumento de investimento colectivo mais atractivo, o OE 2009 prevê um conjunto de benefícios fiscais associados. De salientar é a isenção de IRC quanto aos rendimentos de qualquer natureza obtidos pelo FIIAH e a isenção de IMT e de IML, relativamente aos prédios urbanos destinados ao arrendamento para habitação permanente que os integrem e enquanto se mantiverem no seu património. Mas prevê, também, um regime fiscal favorável para os investidores, que ficam isentos de IRS e IRC quanto aos rendimentos das unidades de participação nos FIIAH, seguindo, aliás, a tendência de tratamento favorável de que beneficiam já investidores não residentes e pessoas singulares residentes nos fundos de investimento em geral. No entanto, e contrariamente ao que sucede nos fundos de investimento em geral, exclui-se do âmbito da isenção o saldo positivo entre as mais e as menos-valias resultantes da alienação.

Adicionalmente, e de forma a flexibilizar e promover a utilização desses fundos, permite-se aos mutuários de contratos de crédito à habitação, que alienem o imóvel objecto do contrato a um FIIAH, a celebração de um contrato de arrendamento com a opção de compra do imóvel ao fundo, exercível até 31 de Dezembro de

2020. **O proprietário tem, assim, de acordo com o regime destes fundos, a possibilidade de cumular a venda do seu imóvel com o arrendamento do mesmo e sua eventual recompra.** A par, prevê-se ainda um regime fiscal dirigido a estas últimas situações: isenção de IRS sobre mais-valias resultantes da transmissão a favor de FIIAH e, bem assim, isenção de Imposto do Selo (IS) em todos os actos praticados e conexos com essa transmissão. De referir que foi proposta alteração à versão inicial da Proposta de OE 2009 apresentada pelo Governo, no sentido de as mencionadas mais-valias passarem a ser tributadas, caso o sujeito passivo cesse o contrato de arrendamento ou não exerça o direito de opção de compra do imóvel. Na situação inversa, do exercício da opção de compra pelos arrendatários dos imóveis que integram o património dos FIIAH, também se prevê uma isenção de IS, bem como isenção de IMT, na compra dos imóveis para aquisição para habitação própria e permanente. Adicionalmente, 30% das rendas suportadas pelos arrendatários são dedutíveis à colecta, em sede de IRS, até ao limite de € 586.

Em face do panorama económico actual, é expectável que o novo regime tenha a adesão de particulares em maior dificuldade na liquidação dos seus empréstimos, ficando, no entanto, por determinar se estes fundos são de fácil acesso, e a opção dos investidores por produtos relacionados com o imobiliário.

Lisboa, 29 de Dezembro de 2008

“Melhor Sociedade de Advogados no serviço ao Cliente” - Client Choice - International Law Office, 2008

“Sociedade de Advogados Portuguesa do Ano” - IFLR Awards 2006 & Who’s Who Legal Awards 2006, 2008

“Melhor Departamento Fiscal do Ano” - International Tax Review - Tax Awards 2006, 2008

Prémio Mind Leaders Awards™ – Human Resources Suppliers - 2007

A presente Informação Fiscal destina-se a ser distribuída entre Clientes e Colegas e a informação nela contida é prestada de forma geral e abstracta, não devendo servir de base para qualquer tomada de decisão sem assistência profissional qualificada e dirigida ao caso concreto. O conteúdo desta Informação Fiscal não pode ser reproduzido, no seu todo ou em parte, sem a expressa autorização do editor. Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre o assunto contacte Dr. Rogério M. Fernandes Ferreira- e.mail: rff@plmj.pt, tel: (351) 213 197 358.