



Novembro 2011

Macau

NOVA LEGISLAÇÃO COM IMPACTO NO MERCADO IMOBILIÁRIO DE MACAU

Com vista a minimizar os efeitos da inflação nos custos da habitação e por forma a controlar a especulação imobiliária na Região Administrativa Especial de Macau, a Assembleia Legislativa de Macau aprovou no primeiro semestre de 2011 a Lei no. 1/2011, que entrou em vigor no dia 8 de Março de 2011, com efeitos sobre os rendimentos prediais urbanos auferidos no ano de 2010, e a Lei no. 6/2011, que entrou em vigor no dia 14 de Junho de 2011, e se aplica às transmissões de imóveis para habitação efectuadas dentro do prazo de um ou dois anos após transmissão anterior.

Por outro lado, já a jusante e com vista a dirimir conflitos na área da administração predial, o Governo de Macau criou o Centro de Arbitragem de Administração Predial, por Despacho do Chefe do Executivo no. 66/2011, tendo entrado em funcionamento no dia 7 de Junho.

1. ALTERAÇÕES À CONTRIBUIÇÃO PREDIAL URBANA

As taxas da contribuição predial urbana baixaram para 6% sobre o rendimento colectável dos prédios não arrendados, tendo a taxa da contribuição sobre o rendimento colectável dos prédios arrendados descido para 10%. Deixou de ser devido o pagamento do selo de conhecimento.

2. NOVO IMPOSTO DE SELO ESPECIAL

São consideradas fontes de transmissão de bens imóveis ou direitos sobre bens imóveis para efeitos da aplicação do Imposto Especial todos os documentos, papéis ou actos que titulem a transferência ou a promessa de transferência do direito de propriedade ou outro direito real de gozo sobre bens imóveis destinados a habitação, ou a transferência ou promessa de transferência dos poderes de facto de utilização e fruição desses bens imóveis.

A título de exemplo, são fonte de transmissão para efeitos da cobrança deste imposto os contratos de compra e venda, doação ou troca, cessão de posição contractual, pactos de preferência, transmissão de arrendamento ou subarrendamento a longo prazo (mais de 15 anos) e a transmissão de mais de 80% da participação no capital social por parte de sócios de sociedades de sociedades comerciais em cujo activo figurem bens imóveis ou direitos sobre bens imóveis, entre outros.

Quem vender uma fracção para habitação ou propriedade em construção ao fim de menos de um ano da compra fica sujeito, no prazo de 15 dias após a venda, a pagar o imposto especial de selo de 20% sobre o preço. Este imposto será de 10% se a transmissão ocorrer no segundo ano.

Serão concedidas isenções para o cônjuge, parente ou afim na linha recta e parente ou afim até ao 2.º grau da linha collateral, Entre cônjuges em consequência de divórcio, anulação do casamento ou separação judicial de bens, por sucessão e as transmissões entre os herdeiros dos bens objecto da herança, determinadas por decisão judicial em virtude de falência, insolvência ou execução para pagamento de quantia certa, feitas aos bancos para reembolso de dívidas, ou efectuadas pelas entidades que estejam isentas do imposto do selo por transmissões de bens nos termos da lei.

A lei será objecto de revisão dentro de 2 anos por forma a acompanhar a evolução dos preços e do mercado da habitação.



3. CENTRO DE ARBITRAGEM DE ADMINISTRAÇÃO PREDIAL

É agora possível recorrer a este centro de arbitragem para resolver litígios na área da administração predial, emergentes da administração de condomínios, designadamente os relacionados com a validade das deliberações da assembleia geral do condomínio ou aos encargos decorrentes da administração do condomínio.

O Centro de Arbitragem é constituído por um Núcleo de Informação e Conciliação e um Conselho Arbitral, e é apoiado técnica e administrativamente pelo Instituto de Habitação.

A submissão de litígio a julgamento e decisão pelo Centro de Arbitragem é voluntária - depende de convenção escrita das partes, e o processo é gratuito. A decisão arbitral tem força executória idêntica à da sentença proferida pelo Tribunal Judicial de Base.

A presente Newsletter 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 Newsletter não pode ser reproduzido, no seu todo ou em parte, sem a expressa autorização do editor. Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre este assunto contacte **Rita Assis Ferreira** (rita.assisferreira@plmj.pt) ou **Rita Martins** (RMartins@dsl-lawyers.com).

Avenida da Liberdade 224, 1250 -148 Lisboa, Portugal (Sede)
T. (+351) 213 197 347 . F. (+351) 213 197 400 . www.plmj.com

Av. da Praia Grande 409, Edifício China Law, 16o andar, Macau (Sede)
T. 853 2822 3355 . F. 853 2872 5588 . www.dsl-lawyers.com