



## IMOBILIÁRIO E TURISMO

## Alterações ao Programa "Mais Habitação"

Foi publicado, no passado dia 10 de setembro de 2024, com entrada em vigor no dia seguinte, o Decreto-Lei n.º 57/2024, que vem introduzir alterações à Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro ([programa "Mais Habitação"](#)) aprovada pelo anterior Governo, nomeadamente (i) a revogação da contribuição extraordinária sobre o alojamento local, (ii) a revogação da fixação do coeficiente de vetustez aplicável aos estabelecimentos de alojamento local para efeitos da liquidação do imposto municipal sobre imóveis ("IMI") e (iii) a introdução de medidas em sede de imposto municipal sobre o rendimento das pessoas singulares ("IRS") com vista a facilitar a mobilidade geográfica.

A PLMJ destaca adiante alguns dos aspetos mais relevantes resultantes do referido diploma:

### 1. Revogação da contribuição extraordinária sobre o alojamento local e da fixação do coeficiente de vetustez aplicável aos estabelecimentos de alojamento local

É revogada a contribuição extraordinária sobre os apartamentos e estabelecimentos de hospedagem integrados numa fração autónoma de edifício em alojamento local ("CEAL"), que tinha sido criada no âmbito do programa "Mais Habitação". A taxa - fixada em 15% da base tributável - aplicava-se aos titulares da exploração dos estabelecimentos de alojamento local (sendo os proprietários de imóveis que não fossem titulares da referida exploração subsidiariamente responsáveis pelo respetivo pagamento) e incidia sobre a afetação de imóveis habitacionais a alojamento local, a 31 de dezembro de cada ano civil.

Ficavam, em qualquer caso, excluídos do pagamento da CEAL os imóveis localizados nos territórios do interior do país, nas freguesias das regiões autónomas identificadas por decreto legislativo regional das respetivas Assembleias Legislativas, e ainda nas freguesias em que se verificassem determinados critérios relativos a oferta de habitação e pressão urbanística.

**É revogada a contribuição extraordinária sobre os apartamentos e estabelecimentos de hospedagem integrados numa fração autónoma de edifício em alojamento local ("CEAL"), que tinha sido criada no âmbito do programa "Mais Habitação".**

Adicionalmente, ficavam ainda isentos da CEAL os imóveis habitacionais que não constituíssem frações autónomas, nem partes ou divisões suscetíveis de utilização independente e as unidades de alojamento local em habitação própria e permanente (desde que a exploração não ultrapassasse os 120 dias por ano).

Para além de eliminar a CEAL, o Decreto-Lei n.º 57/2024 de 10 de setembro revogou também a disposição introduzida pelo programa "Mais Habitação" nos termos da qual se fixou que o coeficiente de vetustez (um dos coeficientes utilizado para a determinação do valor patrimonial tributário dos prédios urbanos) aplicável aos prédios que constituíssem, total ou parcialmente, estabelecimentos de alojamento local, seria sempre igual a 1. A consequência direta desta fixação era um agravamento do IMI dos imóveis em alojamento local.

A revogação destas medidas produz efeitos a 31 de dezembro de 2023<sup>1</sup>.

## 2. Introdução de medidas em sede de IRS para facilitar a mobilidade geográfica

O mencionado Decreto-Lei n.º 57/2024 de 10 de setembro introduziu ainda novas alterações ao Código do IRS ("CIRS"), de modo a eliminar obstáculos fiscais à mobilidade geográfica.

Estabelece-se agora que o período mínimo em que um imóvel deve ter sido destinado a habitação própria e permanente antes da data da respetiva transmissão, para que o sujeito passivo possa beneficiar de uma exclusão da tributação de mais-valias, é de 12 meses (ao invés dos anteriores 24 meses), que poderá ser reduzido sempre que ocorram determinadas circunstâncias excecionais, nomeadamente alterações da composição do respetivo agregado familiar por motivo de casamento ou união de facto, dissolução do casamento ou união de facto, ou aumento do número de dependentes.

Ainda no âmbito de exclusão de tributação de mais-valias decorrentes da transmissão onerosa de imóveis destinados a habitação própria e permanente, o diploma elimina um dos requisitos introduzidos no CIRS (também no âmbito do programa "Mais Habitação"), que exigia que os sujeitos passivos não tivessem beneficiado, no ano da obtenção dos ganhos e nos três anos anteriores, do regime de exclusão previsto no CIRS, sem prejuízo da possibilidade de comprovação pelo sujeito passivo, efetuada em procedimento de liquidação, de que a não observância da referida condição se devesse a circunstâncias excecionais.

Por último, é introduzida uma dedução em sede de IRS, estabelecendo-se agora que aos rendimentos prediais brutos decorrentes de contrato de arrendamento habitacional se deduzem, até à sua concorrência, os gastos suportados pelo sujeito passivo com o pagamento de rendas de imóvel afeto à sua habitação própria e permanente, desde que reunidas as seguintes condições:

- o imóvel gerador dos rendimentos prediais tenha sido, anteriormente ao seu arrendamento, destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar durante, pelo menos, 12 meses;
- o sujeito passivo tenha alterado a sua habitação própria e permanente para um local a distância superior a 100 km do local do imóvel gerador dos rendimentos prediais; e
- o ambos os contratos de arrendamento estejam registados no Portal das Finanças.

<sup>1</sup> De acordo com a Declaração de Retificação n.º 34/2024/1 de 13 de setembro de 2024.

### 3. Anteriores alterações promovidas pelo atual Governo ao programa "Mais Habitação"

De notar que as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 57/2024, de 10 de setembro não são as primeiras medidas aprovadas pelo XXIV Governo Constitucional em matéria de habitação. De entre as alterações anunciadas na "[Nova Estratégia para a Habitação](#)", destaca-se (i) a revogação do arrendamento forçado de habitações devolutas e, bem assim, (ii) a extensão da aplicação do regime de apoio extraordinário às rendas a contratos de arrendamento celebrados após 15 de março de 2023, nos casos em que o contrato anterior tenha cessado por iniciativa do senhorio, e o contrato em vigor diga respeito ao mesmo arrendatário e imóvel. Estas medidas foram aprovadas pelo Decreto-Lei n.º 43/2024, de 2 de julho.

Mais recentemente, foi aprovado o Decreto-Lei n.º 48-A/2024, de 25 de julho – que isenta de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT) e de imposto do selo a compra de habitação própria e permanente por jovens até aos 35 anos – e o Decreto-Lei n.º 48-D/2024, de 31 de julho, que estabelece, para aqueles casos, isenções e reduções de emolumentos devidos pelo registo da primeira aquisição e hipoteca. ■