



PROPOSTA DE LEI N.º 156/XIII/4.^a

(Orçamento do Estado para 2019)

Proposta de alteração e de aditamento

A dificuldade atualmente sentida por muitos portugueses, em especial jovens casais, em adquirir ou arrendar um imóvel destinado a habitação, sobretudo nas áreas de Lisboa e Porto, assenta numa conjugação de fatores de natureza diversa, nem todos contidos na esfera de atuação dos poderes públicos, relacionados com uma pressão da procura, com uma maior cautela do sistema financeiro na concessão de crédito, com o aumento de portugueses a receber o salário mínimo ou valor muito próximo do mesmo, só para referenciar algumas dessas causas.

O Estado não pode ficar indiferente a este fenómeno e através da fiscalidade pode mitigar a barreira no acesso à habitação, nomeadamente através da diminuição dos custos com impostos associados à aquisição de imóveis destinados a habitação própria e permanente ou a arrendamento.

Neste contexto, na presente proposta de alteração, sem se alterar as taxas de IMT é proposto o aumento dos atuais valores limites dos vários escalões de IMT, nomeadamente de isenção, no caso de aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação, quer se trate ou não de habitação própria e permanente.

Adicionalmente, prevê-se ainda que o período de isenção de IMI nos casos de prédios ou parte de prédios urbanos habitacionais destinados à habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar (cujo rendimento coletável, para efeitos de IRS, no ano anterior, não seja superior a 153.300 euros), ou de prédios destinados a arrendamento para habitação, duplique de três para seis anos, mantendo-se 125 mil euros como limite do respetivo valor patrimonial tributário.

É, ainda, alterado o limite inferior da taxa de IMI a definir pelas autarquias locais na área do seu município, de modo a permitir que todas, querendo, possam reduzir a fatura de IMI paga pelos seus municípios, na sequência do acréscimo de receita verificado nos últimos anos.



As alterações apresentadas aos Códigos do IMI e do IMT são, ainda, complementares à proposta de alteração ao Código do IRS subscrita pelos mesmos Deputados, relacionada com a especulação imobiliária.

Assim, no caso das pessoas coletivas, que pagam IRC sobre a totalidade das mais-valias realizadas - nos mesmos termos em que agora passam a ficar as pessoas singulares que obtêm esse ganho excecional logo no primeiro ano após a aquisição - impõe-se ajustar a isenção de IMI e IMT em vigor, aos objetivos pretendidos de facilitação da oferta, ou seja colocação dos imóveis no mercado e, por consequência, de combate à especulação pela sua manutenção em carteira na expectativa de aumento de preços. Por isso mesmo, na proposta relativa às empresas imobiliárias, mantém-se a completa isenção de IMT, para os casos em que a revenda é efetuada nos primeiros 12 meses, isenta-se em 75% se o imóvel for revendido no segundo ano, em 50% quando a revenda é efetuada no terceiro ano e, tal como já hoje se encontra consagrado na lei, tributa-se pela totalidade a partir do terceiro ano após a aquisição. Aplica-se o mesmo princípio e critério no que se refere à aplicação do Imposto Municipal sobre Imóveis destes mesmos titulares, pelo que a isenção ocorrerá somente se a empresa alienar o imóvel até um ano após a sua aquisição, incidindo o imposto sobre 25% do valor patrimonial tributário se o mesmo constar do Inventário no segundo ano após a sua aquisição, sobre 50% no terceiro ano, e sobre a totalidade a partir do terceiro ano. Sendo instrumentos que visam a gestão de um património imobiliário e não a mera compra e venda de imóveis, os fundos de investimento que não se dedicam à reabilitação urbana, já não têm qualquer isenção de IMT no presente quadro legal,

Existe a convicção que esta proposta corresponde a um incentivo claro à aquisição de prédios ou parte de prédios urbanos destinadas a habitação, pelo impacto direto na redução do custo de aquisição, pelo que os Deputados abaixo-assinados do Grupo Parlamentar do Partido Social Democrata apresentam a seguinte proposta de alteração e de aditamento à Proposta de Lei n.º 156/XIII/4ª – Orçamento do Estado para 2019:

Artigo 228.º

[...]

Os artigos 9.º, 112.º, 113.º, 120.º e 135.º-B do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na sua redação atual, adiante designado por Código do IMI, passam a ter a seguinte redação:



«Artigo 9.º

[...]

1 - [...]

a. [...]

b. [...]

c. [...]

d. [...]

e. Do ano seguinte, inclusive, àquele em que um prédio tenha passado a figurar no inventário de uma empresa que tenha por objeto a sua venda, incidindo o imposto sobre 25% do valor patrimonial tributário, sobre 50% no segundo ano, e sobre a totalidade a partir do terceiro ano.

2 - [...]

3 - [...]

4 - [...]

5 - [...]

6 - [...]

Artigo 112.º

[...]

1 - [...]

a. [...]

b. [...]

c. Prédios urbanos - de 0,25 % a 0,45 %.

2 - [...]

3 - [...]

4 - [...]

5 - [...]



GRUPO PARLAMENTAR

- 6 - [...]
- 7 - [...]
- 8 - [...]
- 9 - [...]
- 10 - [...]
- a. [...]
- b. [...]
- c. [...]
- 11 - [...]
- 12 - [...]
- 13 - [...]
- 14 - [...]
- 15 - [...]
- 16 - [...]
- 17 - [...]

(...)»

Artigo 229.º-A

Alteração ao Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis

Os artigos 7.º, 9.º, 17.º e 22.º do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 7.º

[...]

- 1 - São isentas do IMT as aquisições de prédios para revenda, nos termos dos números seguinte, efetuadas por sujeitos passivos que exerçam a atividade de comprador de prédios para revenda.



GRUPO PARLAMENTAR

- 2 - A isenção referida no número anterior só se aplica no caso de o prédio não ser revendido novamente para revenda e será completa no caso de a revenda ocorrer no primeiro ano contado da data da aquisição e parcial, sendo reduzida para três quartas partes do valor tributável se ocorrer no segundo ano e para metade do valor tributável se ocorrer no terceiro ano, contados da mesma data.
- 3 - A isenção prevista nos números anteriores não prejudica a liquidação e pagamento do imposto, nos termos gerais, salvo se se reconhecer que o adquirente exerce normal e habitualmente a atividade referida no n.º 1.
- 4 - Para efeitos do disposto nos números anteriores só se considera que exercem a atividade referida no n.º 1 os sujeitos passivos que tenham declarado o seu início à Autoridade Tributária e Aduaneira e não tenham alterado nem cessado, considerando-se que a exercem normal e habitualmente aqueles que no ano anterior tenham adquirido para revenda ou revendido algum prédio antes adquirido para esse fim.
- 5 - Quando tenha sido pago imposto, este será anulado pelo chefe de finanças, a requerimento do interessado, acompanhado de documento comprovativo da transação.

Artigo 9.º

[...]

São isentas do IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente cujo valor que serviria de base à liquidação não exceda (euro) 130 000.

Artigo 17.º

[...]

1 [...]

- a) Aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente:



GRUPO PARLAMENTAR

Valor sobre que incide o IMT (em euros)	Taxas percentuais	
	Marginal	Média (*)
Até 130 000	0	0
De mais de 130 000 e até 163 996	2	0,0041
De mais de 163 996 e até 209 941	5	0,0142
De mais de 209 941 e até 324 806	7	0,0339
De mais de 324 806 e até 611 916	8	0,0577
Superior a 611 916	6 (taxa única)	

(*) No limite superior do escalão

b) Aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação, não abrangidas pela alínea anterior:

Valor sobre que incide o IMT (em euros)	Taxas percentuais	
	Marginal	Média (*)
Até 130 000	1	0,01
De mais de 130 000 e até 163 996	2	0,0121
De mais de 163 996 e até 209 941	5	0,0204
De mais de 209 941 e até 324 806	7	0,0379
De mais de 324 806 e até 611 916	8	0,0577
Superior a 611 916	6 (taxa única)	

(*) No limite superior do escalão

c) [...]

d) [...]

2 [...]

3 - Quando, relativamente às aquisições a que se referem as alíneas a) e b) do n.º 1, o valor sobre que incide o imposto for superior a (euro) 130 000, é dividido em duas partes, sendo uma igual ao limite do maior dos escalões que nela couber, à qual se aplica a taxa média correspondente a este escalão, e outra, igual ao excedente, a que se aplica a taxa marginal respeitante ao escalão imediatamente superior.

4 [...]

5 - [...]

6 - [...]

a) [...]



GRUPO PARLAMENTAR

b) [...]

7 [...]

«Artigo 22.º

[...]

1 [...]

2 [...]

3 [...]

4 [...]

5 Nos casos em que não tenha sido liquidado imposto, previstos no n.º 3 do artigo 7.º e se venha a verificar que a isenção é apenas parcial, a liquidação é efetuada no último dia do primeiro ano e do segundo ano, conforme os casos, contados desde a aquisição nos termos do n.º 2 do mesmo artigo.»

Artigo 233.º

[...]

Os artigos 17.º, 24.º, 27.º, 41.º-B, 46.º, 59.º-D, 59.º-G, 59.º-H e 60.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na sua redação atual, adiante designado por EBF, passam a ter a seguinte redação:

«(...)

Artigo 46.º

[...]

1 - [...]

2 - [...]

3 - [...]

4 - [...]

5 - Para efeitos do disposto nos n.ºs 1 e 3, o período de isenção a conceder é de seis anos, aplicável a prédios urbanos cujo valor patrimonial tributário não exceda (euro) 125 000.



GRUPO PARLAMENTAR

6 - [...]

a) [...]

b) [...]

7 - [...]

8 - [...]

9 - [...]

10 - [...]

11 - [...]

12 - [...]

13 - [...]

(...)»

Assembleia da República, 16 de novembro de 2018

Os Deputados

Fernando Negrão

António Leitão Amaro

Duarte Pacheco