



Projeto de Lei n.º 956/XV/1.^a
PROGRAMA “HABITAÇÃO AGORA”

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

O Programa “Mais Habitação” trouxe consigo a intenção de dar uma resposta ao aumento dos preços da Habitação, sendo este objetivo gorado logo nos dias subsequentes ao anúncio onde se verificou um completo congelamento das intenções de investimento no mercado imobiliário, levando a um agravamento dos preços do mercado, com aumento de preços, não só para compra, mas também para arrendamento. Exemplos desse impacto negativo observam-se no aumento de rendas esperado para 2024, ao qual o INE aponta já um valor de atualização de 6,94%, fruto do aumento dos custos e dos sinais negativos transmitidos ao mercado de arrendamento. Na construção e venda, os preços da nova construção aumentaram 2,3% em julho, face ao período homólogo que tinha já conhecido um pico de crescimento em 2022 fruto da inflação dos preços dos materiais de construção, mas também os licenciamentos tiveram uma quebra de 10,2% no segundo trimestre face ao mesmo período de 2022. Outros exemplos destes impactos negativos do “Mais Habitação” são os resultados do “Portuguese Investment Property Survey” de abril de 2023, no qual 91% dos promotores imobiliários inquiridos consideraram que o pacote “Mais Habitação” terá efeitos negativos sobre o mercado residencial e ainda recentes notícias de que alguns projetos de investimento em habitação para a classe média, avaliados em 1,5 mil milhões de euros, tenham sido inclusivamente travados por conta da instabilidade legislativa causada pela reforma desastrosa que se tem revelado.

Não só as mais recentes notícias e dados têm provado o descrédito empírico do programa “Mais Habitação”, ainda antes da sua implementação, mas também, politicamente, este programa foi aprovado com o voto contra de todos os partidos da Assembleia da República, com exceção para a aprovação do partido que suporta o Governo e os deputados únicos do PAN e Livre que se abstiveram, tendo ainda sido vetado politicamente pelo Senhor Presidente da República, que evidenciou a sua possível inapetência para concretizar o impacto profetizado, indicando: "tudo somado, nem no arrendamento forçado, nem no alojamento local, nem no envolvimento do Estado, nem no seu apoio às cooperativas, nem nos meios concretos e prazos de atuação, nem na total ausência de acordo de regime ou de mínimo consenso partidário, o presente diploma é suficientemente credível quanto à sua execução a curto prazo,



e, por isso, mobilizador para o desafio a enfrentar por todos os seus imprescindíveis protagonistas - públicos, privados, sociais, e, sobretudo, portugueses em geral". O próprio Governo demonstra ceticismo quanto à concretização dos objetivos primordiais do pacote “Mais Habitação”, tendo-o demonstrado implicitamente com a sua carta endereçada à Comissão Europeia para a concretização de políticas comuns de Habitação ao nível da União Europeia, tudo isto, apesar de ter aprovado o Mais Habitação ao seu gosto e apesar de ser a governação de Portugal com o maior volume de fundos comunitários disponíveis de sempre.

Para evitar o descalabro das propostas refletidas neste pacote de alterações, a Iniciativa Liberal apresentou publicamente o seu programa “Habitação Agora” com 11 medidas com impacto imediato no mercado da habitação, garantindo 3 princípios basilares:

- Reduzir custos - Para que o Estado deixe de ganhar com a inacessibilidade à habitação reduzindo impostos para a aquisição de habitação própria e permanente e para arrendamento.
- Aumentar a oferta - Simplificando o processo de construção e incentivando todos os possíveis agentes do mercado a participar nas soluções de aumento do número de habitações disponíveis com mais construção e contrapondo as tendências de quebra na construção.
- Recuperar a confiança - Com propostas que transmitem com clareza ao mercado do arrendamento habitacional o respeito pela propriedade e pela iniciativa privada, incentivando a que novos arrendatários possam entrar no mercado, reduzindo as casas vazias e, principalmente, aumentando a oferta disponível.

Neste projeto de lei recuperamos 10 das 11 medidas propostas, propondo:

- Eliminação total do IMT na compra de habitação própria permanente;
- Isenção de imposto do selo nas transações imobiliárias;
- Permitir que os municípios eliminem completamente o IMI;
- Criação de regime de incentivo a nova construção para arrendamento (build-to-rent);
- Aumento das deduções em IRS dos juros dos créditos à habitação e das rendas da casa;
- Redução do IVA da construção;
- Resgate dos imóveis devolutos do Estado para soluções de habitação;



- Redução do imposto sobre as rendas;
- Abolição do arrendamento forçado;
- Eliminação do congelamento de rendas.

Assim, ao abrigo da alínea b) do artigo 156.º da Constituição da República Portuguesa e da alínea b) do n.º 1 do Regimento da Assembleia da República, o Grupo Parlamentar da Iniciativa Liberal apresenta o seguinte Projeto de Lei:

Artigo 1.º

Objeto

1 – A presente lei estabelece medidas com os seguintes objetivos:

- a) Garantir mais oferta de habitação quer por via da construção e arrendamento;
- b) Apoiar a classe média a suportar o agravamento dos juros de crédito à habitação.

2 – Para efeitos do disposto no número anterior, a presente lei procede:

- a) À criação de um regime de cedência de terrenos e edifícios públicos;
- b) À aprovação de várias medidas fiscais de incentivo e apoio ao arrendamento.

3 – Para concretizar o disposto no número anterior, a presente lei procede:

- a) À alteração e aditamento da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, que aprova medidas no âmbito da habitação, procedendo a diversas alterações legislativas;
- b) À alteração ao Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMI), aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro;
- c) À alteração ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de dezembro;
- d) À alteração ao Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS), aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 442-A/88, de 30 de novembro;
- e) À alteração ao Código do Imposto do Selo, aprovado em anexo à Lei n.º 150/99, de 11 de setembro;



- f) À alteração ao Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro.

Artigo 2.º

Alteração à Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro

O artigo 7.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro passa a ter a seguinte redação:

« Artigo 7.º

[...]

1 - [...].

2 - [...].

3 - O direito de superfície previsto no número anterior é transmissível, desde que salvaguardados todos os direitos e deveres inerentes, nomeadamente o dever de afetação dos fogos à promoção de habitação para arrendamento acessível **ou habitação própria e permanente**.

4 - (NOVO) Podem os beneficiários referidos no artigo 3.º do presente diploma, identificar o património imobiliário público devoluto e realizar a sua candidatura, nos termos definidos na presente Lei, tendo em vista a aquisição do respetivo direito de superfície.

5 - (NOVO) Para efeitos do número anterior, entende-se por «Património imobiliário público devoluto» os terrenos urbanos ou edificado detidos em regime de exclusividade por quaisquer entidades da administração central, regional, local ou da Segurança Social nos termos previstos no n.º 1 do artigo 112.º-B do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.

6 - [Anterior n.º 4].»

Artigo 3.º

Aditamento à Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro

São aditados os artigos 7.º-A a 7.º-K à Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro:



«Artigo 7.º-A

Requisitos de candidatura para aquisição do direito de superfície do património imobiliário público devoluto

1 - A candidatura a que alude o n.º 4 do artigo anterior deve, obrigatoriamente, conter a oferta de aquisição do direito de superfície do património imobiliário público devoluto, indicando:

- a) A identificação do proponente, contendo:
 - i) Nome;
 - ii) Morada;
 - iii) Número de identificação fiscal (NIF);
 - iv) Número de identificação civil ou o número de identificação de pessoa coletiva (NIPC);
- b) A identificação do prédio e cópia simples da respetiva certidão permanente;
- c) O valor proposto para aquisição do direito de superfície do prédio;
- d) O plano de reconversão ou reabilitação do prédio, incluindo:
 - i) A quantidade e tipologia das habitações a serem disponibilizadas após a reconversão ou reabilitação;
 - ii) Destino das habitações disponíveis após a reconversão ou reabilitação, indicando se se trata de uma reconversão ou reabilitação destinada a habitação própria e permanente ou a arrendamento;
 - iii) Prazo estimado de reconversão ou reabilitação que não pode ser superior a 2 anos, a contar da emissão da respetiva licença ou do pagamento do valor de oferta, nas situações que dispensem o licenciamento.

2 - O Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) notifica os candidatos no prazo de 15 dias após a apresentação da candidatura do projeto de decisão e convida os mesmos a suprir as irregularidades desta.



3 - Os candidatos dispõem do prazo de 15 dias para se pronunciarem sobre o projeto de decisão e suprir as irregularidades referidas no número anterior.

4 - O IHRU emite a decisão definitiva da admissão da candidatura nos 15 dias seguintes à resposta do candidato ao projeto de decisão.

5 - As candidaturas são rejeitadas:

a) Quando o prédio identificado não seja considerado devoluto, nos termos do artigo 112.º-B do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, devendo para o efeito ser comprovada a utilização do prédio, por parte da entidade responsável pela manutenção do património imobiliário;

b) Quando a entidade responsável pela manutenção do património imobiliário apresente um plano concreto para a utilização ou transferência do direito de superfície no período máximo de 2 anos.

c) Quando findo o prazo para suprir irregularidades, relativas aos requisitos previstos nas alíneas a) e b) do n.º 1 e aos documentos exigidos, estas não tenham sido supridas.

6 - Para efeitos da alínea d) do n.º 1 entende-se por «reconversão ou reabilitação» os procedimentos e as empreitadas considerados necessários para que os prédios sejam classificados como destinados a habitação, incluindo a construção ou reconstrução parcial ou total do prédio.

Artigo 7.º-B

Forma e períodos de candidatura para aquisição do direito de superfície do património imobiliário público devoluto

1 - A candidatura referida no n.º 4 do artigo 7.º é efetuada por via eletrónica em sítio da Internet a disponibilizar pelo IHRU, em <http://www.portaldahabitacao.pt>.

2 - Durante um período de 3 meses após a primeira candidatura, poderão outros interessados apresentar candidaturas, nos termos do artigo anterior, e propor ofertas relativamente ao mesmo prédio.

3 - No decurso desse prazo, o IHRU procede à ordenação das ofertas pelo seu valor utilizando como critérios de desempate para ofertas com o mesmo valor:



- a) Em primeiro lugar, a quantidade de habitações resultantes da reconversão ou reabilitação;
- b) Em segundo lugar, a antiguidade da oferta, preferindo a apresentada em primeiro lugar.

4 - Findo o prazo previsto no n.º 2, o IHRU notifica o candidato que despoletou o procedimento de candidatura, por forma a conferir a oportunidade de igualar a oferta mais bem colocada à data, dispondo do prazo de um mês para efetivar proposta equiparada.

5 - Para efeito do disposto nos números anteriores, os candidatos podem solicitar apoio junto do IHRU ou de outros organismos, nomeadamente da administração pública regional ou local, que com aquelas entidades celebrem protocolos de colaboração neste âmbito específico.

6 - Todas as candidaturas que não sejam rejeitadas serão tornadas públicas no mesmo portal, disponibilizando toda a informação relativa às candidaturas a decorrer e concluídas.

7 - Os procedimentos relativos à aplicação do programa na Internet, bem como os elementos e documentos necessários à formalização das candidaturas de forma desmaterializada pelos candidatos, são regulados em portaria.

Artigo 7.º-C

Obrigações

1 - Os candidatos, durante o procedimento concursal e após este procedimento, enquanto superficiários, devem manter toda a informação referente ao plano de reconversão ou reabilitação atualizada, devendo comunicar as alterações ao IHRU no prazo máximo de 10 dias após a sua ocorrência.

2 - O superficiário do prédio deve, após pagamento do valor de oferta de aquisição do direito de superfície, encetar os procedimentos e empreitadas necessários para concluir o plano de reconversão ou reabilitação dentro do prazo estipulado no mesmo, considerando possíveis prorrogações que possam existir, previstas no artigo 7.º-E.

3 - Após o cumprimento do plano de reconversão ou reabilitação, o superficiário encontra-se obrigado a arrendar as habitações disponíveis no programa de arrendamento acessível pelo período mínimo de 10 anos, exceto se o prédio se destinar a habitação própria e permanente por igual período de tempo.



4 - Os superficiários estão sujeitos à verificação pelo IHRU do cumprimento das condições e deveres a que se vinculam para efeito de aquisição deste direito, designadamente quanto à entrega de elementos ou documentos e ao respeito pelas condições de cumprimento do plano de reconversão ou reabilitação.

5 - Compete ao IHRU efetuar as ações de fiscalização que considere necessárias para avaliar o cumprimento das obrigações pelos candidatos e superficiários, podendo, para o efeito solicitar elementos diretamente àqueles.

Artigo 7.º-D

Cessação dos direitos do superficiário

1 - O IHRU pode fazer cessar o direito de superfície do prédio sempre que se verifiquem as seguintes situações:

- a) Prestação de falsas declarações pelos superficiários;
- b) Incumprimento do plano de reconversão ou reabilitação no prazo previsto;
- c) Incumprimento da obrigação de arrendamento das habitações a preços acessíveis.

2 - Verificada alguma das situações previstas no número anterior, o IHRU notifica o superficiário do projeto de decisão de cessação do direito de superfície para que este comprove a não verificação dos factos imputados.

3 - A não apresentação da prova a que se refere o número anterior no prazo de 30 dias úteis a contar da notificação do IHRU determina a cessação do direito de superfície do prédio, sem prejuízo de outras sanções legalmente aplicáveis ao caso.

4 - A cessação do direito de superfície nos termos dos números anteriores, não confere ao superficiário o direito a obter qualquer compensação.

5 - Quando cesse o direito de superfície, o superficiário fica impedido de formular candidaturas noutros procedimentos durante um período de dois anos, sendo alvo de revisão todos os procedimentos em curso em que o mesmo se encontre.

6 - Verificando-se a cessação do direito de superfície, serão notificados os candidatos seguintes na ordenação das ofertas da candidatura que gerou o procedimento de transmissão do direito de superfície,



permitindo que estes assumam a responsabilidade enquanto adquirentes, cumprindo o plano de reconversão ou reabilitação em vigor aquando da perda do direito de superfície ou o plano de reconversão e reabilitação.

7 - Na ausência de candidato disponível, o prédio permanece sob alçada do IHRU, ficando o disponível para novo procedimento de candidatura ou gestão da administração central, local ou regional.

Artigo 7.º-E

Prorrogação

1 - O superficiário pode dirigir ao IHRU um pedido de prorrogação do prazo previsto na subalínea iii) da alínea d) do n.º 1 do artigo 7.º-A.

2 - O pedido de prorrogação pode ser solicitado pelos seguintes motivos:

- a) Prazo para conclusão das empreitadas em curso exceder o prazo remanescente para cumprimento das mesmas;
- b) Outros motivos desde que devidamente justificados com documentos de entidades terceiras, nomeadamente, situações de impossibilidade física, catástrofes naturais ou outras situações excecionais e passíveis de validação externa.

3 - O IHRU pode solicitar ao superficiário os documentos que sustentem o seu pedido de prorrogação.

4 - O IHRU notifica o superficiário no prazo de 10 dias do projeto de decisão e convida o mesmo a suprir as irregularidades do pedido.

5 - Os pedidos de prorrogação são rejeitados quando não se verificarem as situações descritas no n.º 2 ou quando findo o prazo para suprir irregularidades ou juntar documentos o adquirente não o faça.

Artigo 7.º-F

Plataforma informática

1 - A gestão da informação do apoio de cedência de terrenos e edifícios públicos é efetuada através de uma plataforma informática criada para o efeito que inclui uma base de dados.



2 - A plataforma informática tem por finalidade organizar e manter atualizada a informação das candidaturas a que alude o artigo 7.º-A.

3 - Todas as entidades a quem caiba o tratamento de dados nos termos da presente lei realizam esse tratamento obrigatoriamente nesta plataforma.

Artigo 7.º-G

Segurança da informação

O IHRU é a entidade responsável pelo tratamento da informação constante na plataforma informática referida no artigo anterior, devendo para o efeito adotar as medidas técnicas e organizativas adequadas a proteger os dados contra a destruição, acidental ou ilícita, a perda acidental, a alteração, a difusão ou o acesso não autorizados, nos termos da Lei da Proteção de Dados Pessoais.

Artigo 7.º-H

Dados pessoais

1 - São recolhidos para tratamento automatizado os dados pessoais previstos no artigo 7.º-A.

2 - A recolha dos dados referidos no número anterior é feita através do preenchimento do formulário eletrónico existente na plataforma informática, segundo modelo aprovado por portaria, no qual os candidatos autorizam o IHRU a confirmar os dados recolhidos junto das entidades para tal autorizadas, nos termos do artigo seguinte.

3 - Os candidatos devem igualmente autorizar a publicação dos dados pessoais previstos no n.º 1 do artigo 7.º-A, exceto os dispostos nas subalíneas ii) e iv) da alínea a), em sítio da Internet a disponibilizar pelo IHRU, em <http://www.portaldahabitacao.pt>.

4 - A falta de autorização nos termos dos números anteriores, determina a rejeição liminar da candidatura.

Artigo 7.º-I



Verificação de dados

Cabe ao IHRU solicitar por via eletrónica aos competentes serviços públicos, a verificação dos dados pessoais dos candidatos e adquirentes relativos aos imóveis objeto de aquisição do direito de superfície, devendo aqueles serviços remeter-lhe, pela mesma via, a correspondente resposta no prazo de 10 dias.

Artigo 7.º-J

Conservação de dados

1 - Os dados pessoais são conservados pelo período de tempo estritamente necessário à prossecução da finalidade a que se destinam, cumprindo-se o disposto no artigo 27.º da Lei da Proteção de Dados Pessoais.

2 - As entidades encarregadas da receção e do processamento desmaterializado da informação estão obrigadas ao respeito de sigilo profissional e proibidas de proceder ao tratamento de dados pessoais sem instruções da entidade responsável.

Artigo 7.º-K

Direito à informação e correção

1 - A qualquer pessoa é reconhecido o direito a conhecer do conteúdo dos registos da base de dados que lhe diga respeito.

2 - O titular dos dados pode obter junto do IHRU a correção de inexatidões, a supressão de dados indevidamente registados e o complemento de omissões, nos termos previstos no artigo 11.º da Lei da Proteção de Dados Pessoais.»

Artigo 3.º

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

Os artigos 9.º e 17.º do Código do IMT passam a ter a seguinte redação:



«Artigo 9.º

Isenção pela aquisição de prédios destinados exclusivamente a habitação

1 – São isentas do IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente.

2 – A isenção referida no artigo anterior aplica-se à aquisição onerosa de figuras parcelares do direito de propriedade que incidam sobre prédio urbano ou fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, quando se trate da transmissão do usufruto, do uso e habitação, do direito de superfície ou do direito real de habitação duradoura.

[...]

Artigo 17.º

Taxas

1 – [...]:

- a) Revogado.
- b) Aquisição de prédio urbano ou de fracção autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação que não cumpra o disposto no artigo 9.º:

[...]

c) [...]

d) [...]

2 - À aquisição onerosa de figuras parcelares do direito de propriedade não isenta nos termos do artigo 9.º aplica-se a taxa referida no número anterior correspondente à natureza dos bens sobre que incide o direito adquirido.

3 – Quando, relativamente às aquisições a que se refere a alínea b) do n.º 1, o valor sobre que incide o imposto for superior ao limite do 1.º escalão, 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 - Nos casos previstos nas alíneas a) e b) do n.º 3 do artigo 2.º, a taxa aplicável aos montantes referidos na regra 18.ª do n.º 4 do artigo 12.º é a que corresponder à totalidade do preço acordado no contrato.

6 - Para efeito da alínea b) do n.º 1, na transmissão de partes de prédio, de figuras parcelares do direito de propriedade e da propriedade separada dessas figuras parcelares elencadas no artigo 13.º, aplicam-se as seguintes regras:

a) [...].

b) [...].

7 - [...].

8 - [...].

9 - Para efeito do disposto na alínea b) do n.º 1, nas permutas de imóveis é aplicável, com as devidas adaptações, o disposto na alínea b) do n.º 6.»

Artigo 4.º

Alteração à lista I anexa ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado

É alterada a verba 2.27 da lista I anexa ao Código do IVA que passa a ter a seguinte redação:

«2.27 - As empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação, conservação ou reconstrução de imóveis ou partes autónomas destes afetos à habitação, com exceção das empreitadas sobre bens imóveis que abrangem a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares.

A taxa reduzida não abrange os materiais incorporados, salvo se o respetivo valor não exceder 40 % do valor global da prestação de serviços.».

Artigo 5.º



Aditamento à lista I anexa ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado

É aditada à Lista I anexa ao Código do IVA a verba 2.42 com a seguinte redação:

«2.42 - As empreitadas de construção de imóveis ou partes autónomas destes afetos à habitação.»

Artigo 6.º

Alteração ao Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Os artigos 72.º e 78.º-E do Código do IRS passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 72.º

[...]

1 - [...]:

- a) [...];
- b) [...];
- c) [...];
- d) [...];
- e) [...];
- f) [...].

2 - Os rendimentos prediais decorrentes de arrendamento habitacional, incluindo os referidos na alínea b) do n.º 5 do artigo 8.º, são tributados à taxa autónoma de **14,5 %**.

3 - Aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente com duração igual ou superior a cinco anos e inferior a 10 anos é aplicada uma redução de **5** pontos percentuais na respetiva taxa autónoma, sendo, por cada renovação com igual duração, aplicada uma redução de **um** ponto percentual, estando as reduções relativas à renovação do contrato sujeitas ao limite de **5** pontos percentuais.

4 - Aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente com duração igual ou superior a 10 anos e inferior a 20 anos é aplicada uma redução de **10** pontos percentuais na respetiva taxa autónoma.

5 - Aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente com duração igual ou superior a 20 anos e aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de direito



real de habitação duradoura, na parte respeitante ao pagamento da prestação pecuniária mensal, é aplicada uma redução de **14** pontos percentuais da respetiva taxa autónoma.

6 - (NOVO) Nos termos do n.º 2, é considerada, para efeitos de tributação, a diferença positiva entre os rendimentos prediais obtidos e os colocados à disposição pelo sujeito passivo para efeitos de arrendamento habitacional, quando ambos os contratos estejam registados no Portal das Finanças da Autoridade Tributária e Aduaneira.

7 - [Anterior n.º 6].

8 - [Anterior n.º 7].

9 - [Anterior n.º 8].

10 - [Anterior n.º 9].

11 - [Anterior n.º 10].

12 - [Anterior n.º 11].

13 - [Anterior n.º 12].

14 - [Anterior n.º 13].

15 - [Anterior n.º 14].

16 - [Anterior n.º 15].

17 - [Anterior n.º 16].

18 - [Anterior n.º 17].

19 - [Anterior n.º 18].

20 - [Anterior n.º 19].

21 - [Anterior n.º 20].

22 - [Anterior n.º 21].

23 - Revogar.

24 - [Anterior n.º 22]

25 - [Anterior n.º 24]

Artigo 78.º-E

[...]

1 - [...]:



- a) Com as importâncias, líquidas de subsídios ou participações oficiais, suportadas a título de renda pelo arrendatário de prédio urbano ou da sua fração autónoma para fins de habitação permanente, quando referentes a contratos de arrendamento celebrados ao abrigo do Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro, ou do Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, ou com contratos de direito real de habitação duradoura no ano em que tais importâncias sejam tributáveis como rendimento do proprietário, até ao limite de **1 800 €**;
- b) Com juros de dívidas contraídas com a aquisição, construção ou beneficiação de imóveis para habitação própria e permanente ou arrendamento devidamente comprovado para habitação permanente do arrendatário, até ao limite de (euro) **900**;
- c) Com prestações devidas em resultado de contratos celebrados com cooperativas de habitação ou no âmbito do regime de compras em grupo, para a aquisição de imóveis destinados a habitação própria e permanente ou arrendamento para habitação permanente do arrendatário, devidamente comprovadas, na parte que respeitem a juros das correspondentes dívidas, até ao limite de (euro) **900**; ou
- d) Com importâncias pagas a título de rendas por contrato de locação financeira celebrado relativo a imóveis para habitação própria e permanente efetuadas ao abrigo deste regime, na parte que não constituam amortização de capital, até ao limite de (euro) **900**.

2 - [...].

3 - [...].

4 - Não obstante o disposto na alínea a) do n.º 1, o limite da dedução à coleta aí previsto é elevado para os seguintes montantes, sendo o rendimento coletável, no caso de tributação conjunta, o que resultar da aplicação do divisor previsto no artigo 69.º:

- a) Para contribuintes que tenham um rendimento coletável igual ou inferior ao valor do primeiro escalão do n.º 1 do artigo 68.º, um montante de **€ 3 600**;



- b) Para contribuintes que tenham um rendimento coletável superior ao valor do primeiro escalão do n.º 1 do artigo 68.º e igual ou inferior a € 30 000, o limite resultante da aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{€ 1 800} + [(\text{€ 3 600} - \text{€ 1 800}) \times [(\text{€ 30 000} - \text{Rendimento Coletável}) / (\text{€ 30 000} - \text{valor do primeiro escalão})]]$$

5 - Não obstante o disposto nas alíneas b) a d) do n.º 1, os limites das deduções à coleta aí previstos são elevados para os seguintes montantes, sendo o rendimento coletável, no caso de tributação conjunta, o que resultar da aplicação do divisor previsto no artigo 69.º:

- a) Para contribuintes que tenham um rendimento coletável igual ou inferior ao valor do primeiro escalão do n.º 1 do artigo 68.º, um montante de € 1 800;
- b) Para contribuintes que tenham um rendimento coletável superior ao valor do primeiro escalão do n.º 1 do artigo 68.º e igual ou inferior a € 30 000, o limite resultante da aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{€ 900} + [(\text{€ 1 800} - \text{€ 900}) \times [(\text{€ 30 000} - \text{Rendimento Coletável}) / (\text{30 000} - \text{valor do primeiro escalão})]]$$

6 - [...].

7 - [...].

8 - [...].

9- [...]»

Artigo 7.º

Alteração ao Código do Imposto do Selo

O artigo 7.º do Código do Imposto do Selo passa a ter a seguinte redação:

«Artigo 7.º

[...]

1 - [...]:



- a) [...].
 - b) [...].
 - c) [...].
 - d) [...].
 - e) [...].
 - f) [...].
 - g) [...].
 - h) [...].
 - i) [...].
 - j) [...].
 - k) [...].
 - l) Os empréstimos, respetivos juros, comissões e demais encargos cobrados para aquisição, construção, reconstrução ou melhoramento de habitação, incluindo custos com mediação e promoção imobiliária;**
 - m) [...].
 - n) [...].
 - o) [...].
 - p) [...].
 - q) [...].
 - r) [...].
 - s) [...].
 - t) [...].
 - u) [...].
 - v) [...].
 - w) [...].
 - x) [...].
 - y) Os contratos de arrendamento habitacional.**
- 2 - [...].
- 3 - [...].
- 4 - [...].
- 5 - [...].



6 - [...].

7 - [...].

8 - [...]».

[...]»

Artigo 8.º

Alteração ao Estatuto de Benefícios Fiscais

Os artigos 45.º-A e 71.º-A do Estatuto de Benefícios Fiscais passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 45.º-A

Incentivos à construção para arrendamento habitacional

1 – [...]

- a) Pelo menos 800/1000 dos prédios em propriedade horizontal, ou, pelo menos, 8 em cada 10 dos prédios em propriedade total ou frações autónomas, sejam afetos a arrendamento para fins habitacionais, independentemente do promotor;
- b) (NOVO) Os rendimentos prediais dos contratos de arrendamento de, pelo menos, 75% dos prédios ou frações autónomas para fim habitacional inserem-se nos limites gerais de preço de renda por tipologia em função do concelho onde se localiza o imóvel, previstos nas tabelas 1 e 2 do anexo I à Portaria n.º 176/2019, de 6 de junho;
- c) (NOVO) Da construção resultem, pelo menos, 8 habitações.
- d) O procedimento de receção provisória das obras de urbanização, nos termos definidos do artigo 87.º do regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, de imóveis com afetação habitacional seja iniciado junto da entidade competente no prazo de dois anos após a obtenção do alvará de obra.

2 – Aos prédios urbanos ou frações autónomas adquiridas, reabilitados ou construídos que cumpram os requisitos definidos nas alíneas a), b) e c) definidas no número anterior, são aplicáveis os seguintes benefícios fiscais:

- a) Isenção do imposto municipal sobre imóveis;
- b) [...];



- c) [NOVO] Isenção de tributação em IRS e em IRC, pelo período de duração dos respetivos contratos, os rendimentos prediais obtidos;
- d) [NOVO] Isenção de tributação em IRS e IRC dos ganhos provenientes da alienação onerosa dos imóveis.

3 – [...]

- a) Aos imóveis for dado destino diferente daquele em que assentou o benefício; ou
- b) Os imóveis forem alienados sem cumprirem os requisitos definidos nas alíneas a) e b) do número 1.

4 – Para efeitos do previsto na alínea a) do número anterior, considera-se que o imóvel mantém a sua afetação ao disposto na alínea b) do número 1, se, em caso de cessação do contrato de arrendamento, for celebrado novo contrato, no prazo de três meses, cumprindo os mesmos requisitos.

5 - Revogar.

6 - Revogar.

7 - (NOVO) Os benefícios referidos no número 1 e na alínea a) do número 2 não prejudicam a liquidação e cobrança dos respetivos impostos, nos termos gerais.

8 - (NOVO) A anulação das liquidações de imposto municipal sobre imóveis e de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e as correspondentes restituições são efetuadas pelo serviço de finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação do cumprimento dos requisitos previstos.

9 - (NOVO) Os procedimentos relativos à obtenção dos benefícios, bem como os elementos e documentos necessários à formalização da obtenção dos benefícios de forma desmaterializada pelos candidatos, são regulados em portaria.

Artigo 71.º-A

Incentivos ao arrendamento habitacional a custos acessíveis

1 – Beneficiam do incentivo previsto no número seguinte os fundos de investimento imobiliário e as sociedades de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que:

- a) Pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis afetos ao arrendamento habitacional e os seus rendimentos prediais por habitação insiram-se nos limites gerais



de preço de renda por tipologia em função do concelho onde se localiza o imóvel, previstos nas tabelas 1 e 2 do anexo I à Portaria n.º 176/2019, de 6 de junho;

b) Faça a gestão de, no mínimo, 8 habitações em simultâneo.

2 - [...].

3 - Ficam isentos de tributação em IRS e em IRC, pelo período de duração dos respetivos contratos, os rendimentos prediais obtidos no âmbito do arrendamento habitacional definidos no número 1 do presente artigo.

4 - Ficam isentos de Imposto Municipal sobre Imóveis, os imóveis que cumpram os critérios definidos no número 1, durante um período de, no mínimo, 9 meses do ano fiscal em causa.

5 - [...].

6 - A isenção prevista no n.º 3 depende de reconhecimento pelo serviço de finanças.

7 - Revogar.

8 - Revogar»

Artigo 9.º

Alteração ao Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

Os artigos 93.º e 112.º do Código do IMI, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 93.º

Cadernetas prediais

1 - [...].

2 - [...].

3 - O preenchimento das cadernetas compete ao serviço que organizar as respetivas matrizes.

4 - [...].

5 - [...].

6 - [...].

7 - [...].

8 - (NOVO) Os interessados podem solicitar junto de qualquer serviço periférico local o acesso a cadernetas prediais dos imóveis da Administração Pública.



Artigo 112.º

Taxas

- 1 – [...].
 - a) [...];
 - b) (Revogada.)
 - c) Prédios urbanos - de **0** % a 0,45 %.
- 2 – [...].
- 3 – [...].
- 4 – [...].
- 5 – [...].
- 6 – [...].
- 7 – [...].
- 8 – [...].
- 9 – [...].
- 10 – [...].
- 11 – [...].
- 12 – [...].
- 13 – [...].
- 14 – [...].
- 15 – [...].
- 16 – [...].
- 17 – [...].
- 18 – [...].
- 19 – [...].
- 20 – [...]»

Artigo 10.º

Norma revogatória

São revogados:

- a) A alínea a) do n.º 1 do Artigo 17.º do Código do IMT, na sua redação atual;



- b) O n.º 23 do artigo 72.º do Código de IRS, na sua redação atual;
- c) O artigo 108.º-C do RJUE, na sua redação atual;
- d) Os números 5 e 6 do artigo 45.º-A e os números 7 e 8 do artigo 71.º-A do Estatuto dos Benefícios Fiscais, na sua redação atual;
- e) Os artigos 34.º e 35.º da Lei n.º 56/2023.

Artigo 11.º

Entrada em vigor

A presente lei entra em vigor com o Orçamento do Estado subsequente à sua publicação.

Palácio de São Bento, 19 de outubro de 2023

Os Deputados da Iniciativa Liberal:

Carlos Guimarães Pinto

Bernardo Blanco

Carla Castro

João Cotrim Figueiredo

Joana Cordeiro

Patrícia Gilvaz

Rodrigo Saraiva

Rui Rocha