



## Projeto de Lei n.º 35/XVI/1.ª

### REDUZ AS BARREIRAS DE TRANSAÇÕES DE HABITAÇÃO PRÓPRIA E PERMANENTE, ELIMINANDO O IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSAÇÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS (IMT) PARA HABITAÇÃO PRÓPRIA E PERMANENTE E O IMPOSTO DO SELO SOBRE TODAS AS OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS

Portugal tem experienciado nos últimos anos uma escalada dos preços da habitação com consequências visíveis para os residentes e quem procura Portugal. Estes aumentos dos preços da habitação podem ser justificados por um conjunto variado de fatores, mas dos quais se destacam, por um lado a política de taxa de juro de referência do Banco Central Europeu (BCE) historicamente baixas, contrariada apenas mais recentemente com a subida das mesmas como contraponto ao aumento da inflação sentido desde o final de 2021 e com grande impacto em 2022 e 2023, que permitiu uma maior procura pela aquisição de habitação, e, por outro lado, uma redução significativa dos número de fogos concluídos para habitação, consequência também da redução significativa de edifícios licenciados para habitação.

A Iniciativa Liberal percebe o problema e as suas consequências, mas não consegue subscrever as soluções propostas por grande parte das forças partidárias que se focam em restrições pelo lado da procura, focando em vez disso nos principais problemas que têm gerado um aumento dos preços:

- Falta de resposta da parte da oferta de habitação - condicionada pela burocracia associada e condicionada pela baixa concorrência no mercado da construção;
- Uma carga fiscal excessiva sobre a habitação, provocando o aumento dos preços da mesma.

A estagnação dos salários em Portugal e o aumento continuado dos preços da habitação têm tornado as taxas de esforço dos portugueses cada vez menos sustentáveis. Se a isto acrescentarmos a questão da inflação e o subsequente aumento das taxas de juro para



a controlar, percebemos que o custo com a habitação poderá continuar a aumentar, mesmo que os preços de venda acabem por baixar.

Nesse sentido, a Iniciativa Liberal propõe uma baixa de impostos sobre as transações de imóveis, nomeadamente, com a eliminação do imposto do selo sobre todas as operações imobiliárias e a eliminação do imposto municipal sobre as transações onerosas de imóveis (IMT) para habitação própria e permanente, baixando as barreiras fiscais para a transação de imóveis.

A eliminação do IMT, neste caso, para a habitação própria e permanente, é uma reivindicação com longos anos, já foi, por exemplo, defendida inclusivamente pelo antigo primeiro-ministro do Partido Socialista António Guterres, que inclusivamente o apelidou como “o imposto mais estúpido do mundo”, referindo-se ao SISA, a denominação anterior deste mesmo imposto, e é, atualmente, uma barreira fiscal para a mobilidade entre habitações, nomeadamente, adequando a habitação à circunstância de vida, uma realidade que é já tida em conta no caso da tributação em IRS, com o prazo de reinvestimento de mais-valias numa nova habitação, mas que não existe no caso do IMT, ou seja, a mudança de habitação para uma habitação mais adequada para a circunstância de vida daquele agregado familiar é penalizada fiscalmente com o IMT. Para além disso, o IMT para habitação própria e permanente é também uma grande limitação para os jovens que procuram adquirir a sua primeira habitação, uma vez que se trata de um valor a somar ao valor total da entrada, no caso de uma aquisição com recurso a crédito, liquidando-se no momento da transação. A título de exemplo, atualmente, uma família que adquira uma casa de 200 mil euros, só em IMT, terá de liquidar 4.454 euros, a juntar à entrada da aquisição a crédito.

Adicionalmente ao IMT, também o imposto do selo é um imposto anacrónico e limitador da possibilidade de aquisição de habitação por parte de jovens que procurem adquirir a sua habitação com recurso a crédito bancário uma vez que muitas vezes se traduz numa dupla tributação a liquidar no momento da contração do empréstimo de habitação ou em qualquer momento do processo de aquisição, incluindo avaliação e mediação imobiliária.



A título de exemplo, na mesma compra de uma habitação por 200 mil euros, o imposto do selo correspondente, apenas com a contratação do empréstimo, será de cerca de 1.600 euros, a juntar ao imposto do selo que incide sobre todos os demais serviços bancários obrigatórios para a contratação deste empréstimo à habitação.

Para além de remover o imposto do selo na aquisição de habitação, propõe-se ainda a remoção do imposto do selo no arrendamento, alargando o âmbito da isenção deste imposto nos contratos de arrendamento, prevista na Lei n.º 56/2023.

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**

A presente lei procede:

- a) 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, na sua redação atual;
- b) À alteração ao Código do Imposto do Selo, aprovado em anexo à Lei n.º 150/99, de 11 de setembro, na sua redação atual.

## **Artigo 2.º**

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

Os artigos 9.º e 17.º do 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, na sua redação atual, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 9.º



[...]

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 – (NOVO) 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 17º

[...]

1 – [...]:

a) Revogar.

b) Aquisição de prédio urbano ou de fração 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 3.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 4.º

#### Norma revogatória

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



## Artigo 5.º

### Entrada em vigor

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

Palácio de São Bento, 27 de março de 2024

### Os Deputados da Iniciativa Liberal:

Carlos Guimarães Pinto

Bernardo Blanco

Joana Cordeiro

Mariana Leitão

Mário Amorim Lopes

Patrícia Gilvaz

Rodrigo Saraiva

Rui Rocha