Projeto de Lei n.º 793/XVII/2

Isenta de mais valia o investimento em habitação em cooperativa de propriedade coletiva

Exposição de motivos:

É incontestável que o direito a uma habitação digna, com condições de higiene e conforto, adequada à dimensão e que respeite a intimidade pessoal e a reserva da vida privada do agregado familiar, é um direito de todos com consagração constitucional. Por outra via, ao Estado cabe também fomentar a construção de cooperativas de habitação e autoconstrução, de acordo com o artigo 65.º, n.º 2, alínea d) da Constituição da República.

De facto, a habitação cooperativa afigura-se como uma das soluções para a habitação, que teve, aliás, ao longo do tempo, um papel importante em períodos de crise habitacional.[1]

Na atualidade, assiste-se ao ressurgimento de iniciativas relacionadas com cooperativas em que se pratique a propriedade coletiva dos fogos,[2] a par do aparecimento de projetos de habitação cooperativa que estão para além da vertente residencial *stricto sensu*, buscando também, para os seus cooperadores, experiências de comunidade, de colaboração, e perspectiva de um envelhecimento autónomo, activo e saudável,[3] o que numa sociedade envelhecida e em envelhecimento,[4] é por outro lado uma preocupação que se deve enfrentar com coragem, criatividade, empenho, e estimulando o interesse e a participação dos potenciais beneficiários.

A Lei de Bases da Habitação, aprovada através da Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, com a finalidade de *estabelece[r] as bases do direito à habitação e as incumbências e tarefas fundamentais do Estado na efetiva garantia desse direito a todos os cidadãos, nos termos da Constituição,* determina, no artigo 55.º, n.º 1, que *O Estado fomenta a criação de cooperativas*

---

[1] Fenache - Enquadramento Histórico

[2] Quem somos – Rede Co-Habitar

[3] Envelhecer com casa, vizinhos e autonomia - Expresso

[4] Portal INE - Destaque 707257343

de habitação e a autoconstrução, nos termos da Constituição e da lei. A norma reconhece a sua contribuição *para a melhoria da qualidade habitacional dos espaços em que se integram,* e estabelece a existência de incentivos para as que se referem a habitação acessível, atribuindo competências aos municípios para estimular a participação do setor cooperativo na política de habitação e reabilitação urbana, nomeadamente através da cedência de património municipal para habitação acessível e de benefícios tributários ou de outros incentivos.

Em 2023, a Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, aprovou o desenvolvimento de uma Nova Geração de Cooperativismo para a Promoção de Habitação Acessível, de propriedade coletiva e não divisível, que envolve os municípios, as entidades representativas das juntas de freguesia e possibilidade de financiamento público. De acordo com o Portal da Habitação, estão a decorrer dois projetos-piloto com este figurino, um em Setúbal e outro em Vila Nova de Gaia.[5]

Optar por residir numa cooperativa pode resultar de uma opção de vida inicial ou de uma opção de mobilidade habitacional, que implique a necessidade de alienação do imóvel em que se vive. É a estes casos que a presente iniciativa se destina.

O regime fiscal em vigor, que isenta de tributação as mais valias geradas pela venda da habitação própria e permanente, quando tal valor é reinvestido na aquisição de imóvel para o mesmo fim, decorre exatamente da natureza da mais-valia gerada e do seu destino final: por haver uma transferência de capital na substituição da habitação, o ganho não é entendido como riqueza. Mas o Código do IRS faz sempre depender o benefício fiscal da aquisição da propriedade de outro imóvel, quando de facto essa não é a única opção para a substituição de uma morada própria e permanente por outra, a importar o pagamento de um preço e a aquisição de um direito duradouro. De facto, o cooperativismo habitacional é uma das soluções para o problema da habitação - que pode aliás contribuir para a abordagem de outras questões sociais, como o envelhecimento -, sendo que as soluções para habitar numa cooperativa não passam necessariamente pela aquisição do direito de propriedade, podendo consistir na aquisição de um direito de habitação, para o qual é preciso pagar um preço. Com efeito, nas cooperativas em que a propriedade dos fogos é coletiva, o direito que se adquire é o direito de habitação, que é:

- igualmente um direito real, que depende do pagamento de um preço,
- atribuído por escritura pública e
- sujeito a registo,[6]

pelo que o Grupo Parlamentar do LIVRE entende que a não tributação das mais-valias, nos termos analisados, deve, por razões de igualdade e de justiça, incluindo a fiscal, ser expressamente estendida à aquisição do direito de habitação em cooperativas em regime de propriedade coletiva.

---

[5] Nova Geração de Cooperativismo para a Promoção de Habitação Acessível - Portal da Habitação; Projetos-Piloto - Portal da Habitação

[6] Artigos 18.º a 20.º do Decreto-Lei n.º 502/99, de 19 de novembro, que estabelece o regime jurídico das cooperativas do ramo de habitação e construção e artigo 2.º, n.º 1, alínea a) do Código de Registo Predial.

Assim, ao abrigo das disposições constitucionais e regimentais aplicáveis, o Grupo Parlamentar do LIVRE apresenta o seguinte Projeto de Lei:

Artigo 1.º
Objeto

A presente lei altera o Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (Código do IRS), aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 422-A/88, de 30 de novembro.

Artigo 2.º
Alteração ao Código do IRS

O artigo 10.º do Código do IRS, aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 422-A/88, de 30 de novembro, passa a ter a seguinte redação:

«Artigo 10.º
Mais-valias

1 – […]:

a) […];

b) […]:

1) […];

2) […];

3) […];

4) […];

5); […]

c) […];

d) […];

e) […];

f) […];

g) […];

h) […].

i) […]

j) […]

k) […]

2 - […]

3 - […]:

a) […];

b) […]

c) […].

4 - […]:

a) […]

b) […];

c) […];

d) […]:

1) […];

2) […]; ou

3) […];

e) […]:

1) […];

2) […];

f) […];

g) […].

5 - São excluídos da tributação os ganhos provenientes da transmissão onerosa de imóveis destinados a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, desde que verificadas, cumulativamente, as seguintes condições:

a) […];

b) […];

c) […];

d) […]

e) […]

f) […]

[NOVO] g) Sem prejuízo do disposto nas alíneas b) a e) do número anterior, são igualmente excluídos da tributação os ganhos provenientes da transmissão onerosa de imóveis destinados a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, quando o valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para a aquisição do imóvel, seja reinvestido na aquisição do direito de habitação em fogo que pertença a cooperativa em regime de propriedade coletiva e que se destine à sua habitação própria e permanente.

6 - Não haverá lugar ao benefício referido no número anterior quando:

a) […];

b) Nos demais casos, o adquirente não requeira a inscrição na matriz do imóvel ou das alterações decorridos 48 meses desde a data da realização, devendo afetar o imóvel à sua habitação ou do seu agregado até ao fim do quinto ano seguinte ao da realização, **sendo que no caso do direito de habitação em fogo pertencente a cooperativa em regime de propriedade coletiva, é excluído do benefício o adquirente que não requeira o seu registo predial**;

c) […]

d) […]

e) […]

7 - […]:

a) […];

b) […];

c) […]

8 - […]:

a) […] ;

b) […];

c) […];

d) […]

9 - […]:

a) […] ;

b) […];

c) […]

10 - […]:

a) […]:

i) […];

ii) […];

iii) […];

iv) […].

b) […];

c) […];

d) […];

e) […].

11 - […] .

12 - […]

13 - […]

14 - […]:

a) […];

b) […].

15 - […].

16 - […]:

a) […];

b) […].

17 - […].

18 - […]

19 -[…].

20 - […].

21 – […].

22 - […].

23 - […].

24 - […].

25 - […].

26 - […].

27- Quando o reinvestimento do valor de realização em habitação própria e permanente previsto no n.º 5 não se concretize por facto superveniente, não imputável ao sujeito passivo, o prazo legal aí estabelecido suspende-se desde que verificadas, cumulativamente, as seguintes condições:

a) O sujeito passivo tenha celebrado, dentro do prazo legal para o reinvestimento, contrato de compra e venda ou contrato promessa de compra e venda para a aquisição de imóvel**, ou para a aquisição do direito de habitação em fogo pertencente a cooperativa em regime de propriedade coletiva** ou contrato de empreitada para a construção de imóvel destinado a habitação própria e permanente;

b) […];

e c) […].

28 - […]

29 - […]:

a) […];

b) […].

30- […]

31 - […].»

Artigo 3.º

Entrada em vigor

1 - A presente lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.
2 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, a presente lei produz efeitos com a entrada em vigor do orçamento de Estado que lhe seja subsequente.

Assembleia da República, 25 de setembro de 2026

As Deputadas e os Deputados do LIVRE

Isabel Mendes Lopes **Filipa Pinto**

Jorge Pinto **Patrícia Gonçalves**

Paulo Muacho **Rui Tavares**