



## PROGRAMA MAIS HABITAÇÃO

*Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro*

Após longos meses de discussão pública e elevado mediatismo, foi publicada em Diário da República, no passado dia 6 de outubro a Lei n.º 56/2023, responsável pela implementação de uma série de medidas respeitantes ao programa “*Mais Habitação*”.

A Lei agora publicada, não regista qualquer alteração face à proposta de Lei apresentada pelo Governo e alvo de subsequente veto por parte do Presidente da República.

Mantém, como principal objetivo, o combate à especulação imobiliária, concretamente ao nível da subida desenfreada de preços para a aquisição e arrendamento de imóveis, aliada à agravante da falta de oferta de imóveis para habitação.

Para este efeito, institui diversas alterações, em particular, aos regimes do arrendamento urbano, do alojamento local e dos vistos *Gold*, assim como introduz importantes medidas fiscais, sobretudo, no âmbito do Programa de Apoio ao Arrendamento e tributação de mais-valias.

## ARRENDAMENTO URBANO

- imposição de limites máximos aos valores de renda cobráveis em novos contratos de arrendamento para fins habitacionais, os quais não poderão ultrapassar, em regra, 2% do valor da última renda relativa a contrato de arrendamento anterior;
- possibilidade de acréscimo à renda inicial de contratos de arrendamento sobre imóveis que tenham sofrido obras de remodelação ou restauro profundos, de parte do valor atinente a despesas e custos incorridos pelo senhorio, com o limite de 15% ao ano;
- desvinculação dos contratos de arrendamento para habitação celebrados antes da década de noventa, ao Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), perante arrendatários que comprovem dispor de um Rendimento Anual Bruto Corrigido (RABC) inferior a 5 vezes o Rendimento Mínimo Nacional Anual (RMNA) e/ou tenham mais de 65 anos ou uma deficiência incapacitante em 60% ou mais;
- atualização de rendas relativas a contratos de arrendamento anteriores a 1990, de acordo com os valores de inflação;
- possibilidade de resolução do contrato de arrendamento pela via do procedimento especial de despejo, caso não se tenha por eficaz a comunicação de resolução do contrato ao arrendatário pelo não pagamento de rendas ou atraso no pagamento das mesmas;
- assunção, pelo Estado, do pagamento de rendas que se vençam depois de decorrido o prazo para a oposição do arrendatário à resolução do contrato;
- alívio na tributação em sede de IRS de rendimentos prediais derivados do arrendamento para fins habitacionais e do arrendamento para habitação permanente;
- disponibilização de uma linha de crédito com garantia mútua e bonificação da taxa de juro, para o financiamento de projetos de habitação para arrendamento acessível e a cedência, por parte do Estado, de terrenos e edifícios públicos para o efeito;
- possibilidade de realização de obras ou arrendamento coercivos em prédios devolutos, a par da disponibilização de uma linha de crédito, também esta com garantia mútua e bonificação de taxa de juro, para o financiamento das referidas obras;
- possibilidade de arrendamento por entidades públicas, com vista ao subarrendamento para efeitos de habitação acessível;
- concessão de determinados benefícios fiscais, tais como a isenção de IMT e IMI sobre imóveis afetos ao Programa de arrendamento acessível e isenção de IMT sobre a aquisição de terrenos destinados à construção de imóveis

para habitação, atendendo a determinados requisitos.

## ALOJAMENTO LOCAL (AL)

- suspensão da atribuição de novas licenças para AL até 31 de dezembro de 2030, relativamente a apartamentos e estabelecimentos de alojamento inseridos em fração autónoma, que se localizem em áreas de grande densidade populacional;
- exigência de apresentação, por parte dos titulares de registo de AL, da sua declaração contributiva junto do Balcão Único Eletrónico, sob pena de cancelamento de registo - excetuando os casos de AL em habitação própria e permanente, cuja exploração seja inferior a 120 dias ao ano;
- criação de uma Contribuição Extraordinária sobre o Alojamento Local (CEAL), a cargo dos titulares de exploração de estabelecimentos de AL;
- isenção de tributação, em sede de IRS e IRC, de rendimentos prediais resultantes da transferência, para arrendamento, de imóveis afetos à exploração de estabelecimentos de AL;
- possibilidade de oposição, por parte da assembleia de condóminos, à atividade de AL.

## VISTOS GOLD

- fim da concessão de autorizações de residência para atividade de

investimento relativamente a determinadas modalidades de investimento, não obstante continuarem a poder ser solicitados pedidos de renovação e de reagrupamento familiar, neste âmbito;

- conversão de pedidos para renovação de autorizações de residência para atividade de investimento em autorizações de residência para imigrantes empreendedores;
- é assegurada a validade dos pedidos de concessão e renovação de autorizações de residência para investimento, que já haviam sido solicitados ao tempo da entrada em vigor da presente Lei e que se encontrem a aguardar deferimento;
- é, ainda, assegurada a possibilidade de submissão de pedidos para obtenção de residência permanente, mediante determinados critérios.

## MEDIDAS FISCAIS

A presente Lei contempla ainda outras **medidas fiscais** merecedoras de nota, sobretudo no que respeita à:

- isenção de tributação em sede de IRS, das transmissões onerosas de terrenos para construção ou de imóveis para habitação, ocorridas entre 1 de janeiro de 2022 e 31 de dezembro de 2024, atendendo a determinados requisitos;
- isenção de tributação em sede de IRS e IRC dos lucros decorrentes da venda de imóveis para habitação a entidades públicas;

- sujeição à taxa reduzida de IVA das empreitadas para reabilitação de edifícios que se encontrem localizados, nomeadamente, em áreas de reabilitação urbana.

## ENTRADA EM VIGOR

Publicada em Diário da República, no passado dia 6 de outubro, a Lei n.º 56/2023 entrou em vigor no dia seguinte ao da sua publicação, 7 de outubro.

***Inês Ferreira Lourenço***  
*Ines.fl@caldeirapires.pt*