



NOTA INFORMATIVA – PACOTE “MAIS HABITAÇÃO”

PROPOSTA DE LEI N.º 71/XV/1.^a PROMOÇÃO DE HABITAÇÃO ACESSÍVEL

Foi aprovado o pacote "Mais Habitação" esta quarta-feira em votação final global, que pretende aumentar a oferta de imóveis para a habitação, simplificar os processos de licenciamento, aumentar o número de casas no mercado de arrendamento, combater a especulação e proteger as famílias.

O diploma pretende dar resposta à crise imobiliária que Portugal está a viver e prevê a aprovação de uma linha de crédito, com garantia mútua e bonificação da taxa de juro para projetos de habitação acessível, nomeadamente construção ou reabilitação e para aquisição do imóvel, tendo este de ser colocado no mercado de arrendamento.

O presente diploma **segue para promulgação.**

A. Alojamento local:

A contribuição extraordinária sobre o Alojamento Local (AL) será de 15% nas zonas de maior pressão urbanística e carência de habitações, justificada com a necessidade de compensar o impacto negativo que esta atividade acaba por gerar. Esta taxa aplica-se apenas sobre os apartamentos ou estabelecimentos de hospedagem em frações autónomas, excluindo-se:

- Moradias e os imóveis totalmente dedicados a AL;
- Particulares que utilizem a sua habitação própria e permanente para AL até 120 dias por ano.

Novos registos sob a forma de apartamentos ou hospedagem passam a ser proibidos em todo o território nacional, exceto no interior do país. Para além disso, as novas licenças em prédios destinados à habitação terão de ter autorização prévia de todos os condóminos, ou seja, a votação terá de ser por unanimidade.

B. Mobilização de imóveis devolutos:

1. Dever de utilização:

As edificações deverão, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, ser alvo de fiscalizações periódicas por parte da respetiva Câmara Municipal, quanto às condições de habitabilidade e utilização, verificando-se, ainda, o cumprimento das normas legais relativas às condições de habitabilidade, que constituam situações irregulares de arrendamento ou subarrendamento habitacional.

2. Arrendamento forçado:

Sempre que o imóvel devoluto se localize em territórios que não sejam de baixa densidade e decorrido o prazo de dois anos, o município remete ao respetivo proprietário:

- Notificação do dever de conservação, promovendo a execução das obras necessárias, em caso de incumprimento daquela notificação; ou
- Notificação do dever de dar uso à fração autónoma e, querendo, apresentando proposta de arrendamento.

Nos casos em que seja efetuada a notificação do dever de dar uso à fração e o proprietário recuse a proposta ou não se pronuncie no prazo de 90 dias a contar da sua receção, e mantendo-se o imóvel devoluto, o município pode, excecional e supletivamente, proceder ao arrendamento forçado do imóvel, podendo o IHRU substituir-se ao município sempre que o mesmo não proceda ao arrendamento do imóvel e este não careça de obras de conservação, excetuando-se destas medidas as Regiões Autónomas.

C. Vistos Gold:

Os *Vistos Gold* vão acabar, mas apenas para investimento de natureza imobiliária nos seguintes casos:

- Atividade de investimento que compreenda a transferência de capitais no montante igual ou superior a 1,5 milhões de euros;
- Atividade de investimento que compreenda a aquisição de bens imóveis de valor igual ou superior a €500.000,00 (quinhentos mil euros);
- Aquisição de bens imóveis, cuja construção tenha sido concluída há, pelo menos, 30 anos ou localizados em área de reabilitação urbana e realização de obras de reabilitação dos bens imóveis adquiridos, no montante global igual ou superior a (euro) €350.000,00.

A presente Nota Informativa destina-se a ser distribuída entre Clientes e Colegas, não podendo o seu conteúdo ser reproduzido, no todo ou em parte, sem a expressa autorização da Schiappa Cabral & Associados. Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre este assunto contacte geral@schiapocabral.pt

No entanto, tal não afetará a possibilidade de renovação das autorizações já concedidas, incluindo os que estão pendentes de procedimentos de controlo prévio nas câmaras municipais à data da entrada em vigor da lei. No que concerne à renovação, a mesma determina a conversão da autorização de residência numa autorização de residência para imigrantes empreendedores, devendo os seus titulares cumprir o prazo mínimo de permanência de sete dias, seguidos ou interpolados, no 1.º ano e de catorze dias, seguidos ou interpolados, nos subseqüentes períodos de dois anos.

Também está excluída da limitação adotada a concessão ou renovação de autorizações de residência para reagrupamento familiar.

D. Limites às rendas:

As rendas dos novos contratos de arrendamento de casas que estiveram no mercado nos últimos cinco anos não vão poder subir mais de 2%, a não ser que não tenham sido aplicados os respetivos coeficientes de atualização. Nestes casos, ao valor podem ser somados os coeficientes dos três anos anteriores. Esta medida de proteção dos inquilinos só é imposta aos contratos que excedam os limites gerais de preço de renda por tipologia.

Em relação a imóveis sujeitos a obras de remodelação ou restauro profundos, devidamente atestadas pela câmara municipal, pode acrescer à renda inicial dos novos contratos de arrendamento o valor relativo às correspondentes despesas suportadas pelo senhorio, até ao limite anual de 15%.

Em contrapartida, os senhorios serão compensados com uma redução fiscal, em sede de IRS ou IRC sobre os rendimentos prediais, no caso de pessoa singular ou coletiva, respetivamente. Assim:

- Para contratos até dois anos: aplica-se a atual taxa geral máxima de 28%;
- Para contratos com uma duração entre dois e cinco anos: taxa de 26%.

E. Garantia de pagamento:

O Estado assume, ainda, o pagamento das rendas quando esteja em causa resolução do contrato de arrendamento para fins habitacionais fundada em mora do arrendatário, tendo o pagamento como valor máximo mensal 1,5 vezes a Remuneração Mínima Mensal Garantida, com o limite total de nove vezes a Remuneração Mínima Mensal Garantida, ficando, o Estado, com o pagamento, automaticamente subrogado nos direitos do requerente, os quais poderão ser exercidos através de execução fiscal.

A presente Nota Informativa destina-se a ser distribuída entre Clientes e Colegas, não podendo o seu conteúdo ser reproduzido, no todo ou em parte, sem a expressa autorização da Schiappa Cabral & Associados. Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre este assunto contacte geral@schippacabral.pt

F. Incentivo fiscal:

Os proprietários que retirem as casas do AL até ao final de 2024 e as coloquem em arrendamento habitacional ficarão isentos do pagamento de IRS ou IRC sobre rendimentos prediais até ao final de 2029, mas só poderão usufruir desta medida os senhorios com licenças de AL antes de 31 de dezembro de 2022 e com contratos de arrendamento celebrados até ao fim do próximo ano.

Por outro lado, foi aprovada a isenção de mais-valias, em sede de IRS e IRC nas casas vendidas ao Estado. Este benefício não se aplica a habitações detidas por residentes nos chamados paraísos fiscais ou a ganhos decorrentes de vendas através do exercício do direito de preferência.



A presente Nota Informativa destina-se a ser distribuída entre Clientes e Colegas, não podendo o seu conteúdo ser reproduzido, no todo ou em parte, sem a expressa autorização da Schiappa Cabral & Associados. Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre este assunto contacte geral@schippacabral.pt