



Sêrvulo & Associados | Sociedade de Advogados, SP, RL

Update

Fiscal

Setembro 2024

O início do fim do Mais Habitação

Teresa Pala Schwalbach | tps@servulo.com
Eduarda Fernandes Peixoto | efp@servulo.com

Entrou recentemente em vigor o Decreto-Lei n.º 57/2024, de 10 de setembro, prenúncio de um processo de eliminação do Programa Mais Habitação.

O programa Mais Habitação, aprovado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, pelo anterior Governo, aprovava medidas fiscais, de crédito e de mercado para facilitar o acesso à habitação, introduzindo, entre outros, medidas de agravamento fiscal no regime do alojamento local (“AL”).

Contudo, o diploma que agora entrou em vigor vem proceder à revogação de medidas aprovadas pelo Mais Habitação por se entender que tais medidas eram restritivas dos direitos de propriedade e da livre iniciativa económica privada.

Entre tais medidas, destaca-se a revogação da Contribuição Extraordinária sobre o Alojamento Local (“CEAL”) e da fixação do coeficiente de vetustez aplicável aos estabelecimentos de AL, bem como a introdução de medidas, em sede de imposto sobre o rendimento das pessoas singulares (“IRS”), para facilitar a mobilidade geográfica.

Pretendeu-se, ainda, facilitar a mobilidade geográfica das pessoas, bem como atender a alterações das circunstâncias pessoais e profissionais, “promovendo uma maior liberdade, igualdade de oportunidades e profissionais”, através de medidas em sede de IRS.

Entre as principais medidas aprovadas por este diploma, destacam-se as seguintes revogações:

- É **revogada** a CEAL, taxa adicional de 15% sobre apartamentos e estabelecimentos de hospedagem;
- É **revogada** a fixação do coeficiente de vetustez, aplicável aos estabelecimentos de AL para efeitos de liquidação do Imposto Municipal sobre Imóveis (“IMI”);
- É **revogada** a disposição do Código do IRS relativa à exclusão da tributação de mais-valias decorrentes da transmissão onerosa de imóveis para habitação própria e permanente, para quem não tenha *“beneficiado, no ano da obtenção dos ganhos e nos três anos anteriores, do presente regime de exclusão”*, sem prejuízo de comprovar que tal *“se deveu a circunstâncias excecionais”*;

Adicionalmente, foram ainda introduzidas as seguintes **alterações ao Código do IRS**:

- É **reduzido o prazo** durante o qual um sujeito passivo deve deter uma casa (para habitação própria e permanente) para poder **beneficiar de isenção da tributação das mais-valias** de 24 meses para 12 meses, salvo se a inobservância do período se deva a *“circunstâncias excecionais”*, nomeadamente alterações da composição do agregado familiar;
- Prevê-se a **dedução, em sede de IRS**, às rendas que resultem de contrato de arrendamento habitacional, dos gastos incorridos *“com o pagamento de rendas de imóvel afeto à sua habitação própria e permanente”*, desde que (i) o imóvel tenha sido, em momento prévio ao seu arrendamento, *“destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar”*, (ii) o contribuinte tenha mudado de residência *“para um local a distância superior a 100 quilómetros do local do imóvel gerador dos rendimentos prediais”*, e (iii) ambos os contratos de arrendamento e encontrem registados no Portal das Finanças.

A revogação das disposições mencionadas produz efeitos a 31 de dezembro de 2023.

Como referido, este é o primeiro passo de muitos de um processo (que antecipa ser longo), de revogação do Programa Mais Habitação aprovado em 2023 pelo Governo do PS, prevendo-se que, no futuro próximo, mais alterações sejam realizadas.