

# **PROGRAMA MAIS HABITAÇÃO**

Medidas aprovadas pelo Governo  
no conselho de Ministros de 30 de março

10 de abril de 2023

## Pacote Mais Habitação | 30.03.2023

### Estimular novos projetos privados de arrendamento acessível

#### Cedência do direito de superfície de imóveis do Estado

- › Disponibilização de solos ou edifícios públicos para construção, reconversão ou reabilitação de Imóveis destinados a arrendamento acessível, através da cedência do direito de superfície por um período máximo de 90 anos, não sendo possível a transmissão da propriedade plena para os seus beneficiários;
- › Esta medida será operacionalizada mediante concurso público, que irá estabelecer a modalidade da promoção e definir os termos em que as habitações serão disponibilizadas às famílias e tem como principais destinatários as empresas privadas que cumpram critérios de elegibilidade para Contratos de Desenvolvimento para Habitação e as sociedades em que as empresas de construção participem;
- › As habitações disponibilizadas ao abrigo desta medida ficam sujeitas ao regime do Programa de Apoio ao Arrendamento (PAA) e os limites das áreas da habitação a custos controlados só se aplicam, nestes

projetos, se houver recurso à linha de financiamento que será criada.

#### Linha de Financiamento de 250 milhões de euros

- › Aprovação de uma nova linha de financiamento, com garantia mútua e bonificação da taxa de juro para projetos na área da habitação acessível, nomeadamente para a construção ou reabilitação, **incluindo a aquisição de imóveis para este efeito e posterior arrendamento**, no montante total de 250 milhões de euros;
- › Esta linha de financiamento também se aplicará a projetos de Misericórdias, Instituições Particulares de Solidariedade Social (IPSS), pessoas coletivas de utilidade pública administrativa ou de reconhecido interesse público e cooperativas de construção;
- › As habitações que sejam promovidas no âmbito deste apoio ficam afetas ao programa de arrendamento acessível pelo menos durante **25 anos**, podendo ser fixado um prazo superior no contrato de arrendamento;
- › Findo o prazo previsto no número anterior, e em caso de venda, os municípios tem direito de preferência na aquisição das habitações construídas, calculada de

acordo com a legislação aplicável à promoção de habitações a custos controlados.

### **Programa de Apoio ao Arrendamento (“PAA”)**

De modo a incentivar o arrendamento acessível, o Conselho de Ministros propôs as seguintes medidas:

- › Taxa de IVA reduzida (6%), para empreitadas de construção ou reabilitação de imóveis maioritariamente afetas ao PAA;
- › Isenção de IMI durante um período compreendido entre 3 e 5 anos, após aquisição ou reabilitação de imóvel afeto ao PAA;
- › Isenção de IMT na aquisição de imóvel para reabilitação ou construção se, após reabilitação e construção o imóvel for afeto ao PAA;
- › Isenção de AIMI, se os imóveis estiverem enquadrados no PAA;
- › Os contratos de arrendamento afetos a Arrendamento acessível estarão isentos de Imposto de Selo.

## **Criação de uma “Nova Geração” de Cooperativas de Habitação acessível**

### **Cedência do direito de superfície de imóveis do Estado**

- › Disponibilização de solos ou edifícios públicos para construção, reconversão ou reabilitação de imóveis destinados a habitação acessível a cooperativas;
- › A afetação do referido património do Estado será realizada por um prazo máximo de 90 anos, não sendo permitida a transferência da propriedade plena para os beneficiários;
- › No âmbito desta medida, as cooperativas poderão candidatar-se à linha de financiamento de 250 milhões de euros acima mais bem descrita.

### **Nova Geração de Cooperativismo para Promoção de Habitação Acessível**

Criação de projetos-piloto com as entidades relevantes do sector com o objetivo principal de, e no prazo de seis meses, serem iniciados projetos democráticos e interrelacionais, com o foco em modelos de habitação colaborativa e de espaços de organização partilhada em comum.

Esta medida concretizar-se-á mediante a celebração de protocolos entre o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), Municípios e entidades do

setor cooperativo, prendendo-se dinamizar modelos cooperativos em propriedade pública ao abrigo de modelos de direito de superfície.

## Dar confiança ao mercado de arrendamento

### Redução dos Impostos sobre o arrendamento

- › Redução da taxa de IRS a aplicar aos rendimentos provenientes de contratos de arrendamento habitacional de longa duração, com base na duração do contrato:
  - Até 5 anos: 25%
  - Entre 5 e 10 anos: 15%
  - Entre 10 e 20 anos 10%
  - Superior a 20 anos 5%
- › Isenção na tributação de rendimentos provenientes de rendas, nos seguintes casos:
  - Contratos enquadrados no PAA;
  - Contratos anteriores a 1990;
  - Contratos que provenham de conversão de alojamento local em arrendamento.

- › Os seguros de renda passam a ser dedutíveis ao rendimento bruto de categoria F (Rendimentos Prediais)

### Justiça mais rápida

- › Criação de um balcão de arrendamento que englobe as funcionalidades previstas no atual SIMA (Serviço de Injunção em matéria de arrendamento), bem como no BNA (balcão nacional de arrendamento);
- › Reforço das garantias de pagamento aos senhorios relativamente às rendas não liquidadas pelos inquilinos, através de liquidação pelo Estado, nomeadamente, do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (doravante IHRU), em substituição dos inquilinos, das rendas em dívida ao fim de três meses de incumprimento, apenas para os casos em que o senhorio avance com pedido no balcão nacional de arrendamento;
- › Eliminação do BNA das situações de incumprimento do pagamento de rendas com fundamento em causas socialmente atendíveis.
- › O Estado após a substituição dos inquilinos no pagamento das rendas aos senhorios, procederá a uma avaliação da situação social e económica dos inquilinos, após a qual poderá cobrar a dívida pelos meios legalmente previstos ou determinar que face à carência de meios e sempre em articulação com a

segurança social, proceder ao apoio das famílias com o objetivo de definir alternativas habitacionais estáveis.

## Novos Apoios

### Porta 65 Jovem

- › Relativamente ao programa porta 65 Jovem (Sistema de apoio financeiro ao arrendamento por jovens, isolado, constituídos em agregados ou em coabitação), prevê-se que o mesmo funcione de forma contínua ao longo de todo o ano civil (aplicável apenas a partir de junho de 2023; alertamos para que o período de candidatura previsto para abril de 2023 ainda se manterá, pois, a alteração ocorrerá apenas em junho de 2023;
- › A atribuição dos apoios do Porta 65 Jovem deixa de exigir a coincidência entre a habitação permanente e a morada fiscal.

### Porta 65 +

- › Apoio atribuível a famílias de maior vulnerabilidade, nomeadamente com quebras de rendimentos superiores a 20% ou famílias monoparentais;
- › Apoio permanente semelhante ao atribuído pela Porta 65 Jovem sem requisito de idade;

- › Funcionamento na plataforma Porta 65 em regime contínuo, sem necessidade de períodos de candidatura específicos ou abertura de concursos.

### Proteção aos inquilinos com contratos antigos

- › Inaplicabilidade da transição para o NRAU (Novo regimento do arrendamento urbano) a contratos de arrendamento celebrados antes de 1990. Prevê-se a compensação dos senhorios através da via fiscal, atribuição de subsídios ou fixação de um valor máximo de renda a cobrar;
- › A proposta concreta relativamente à compensação dos senhorios será apresentada até julho de 2023.;
- › Prevê-se que o regime entre em vigor em janeiro de 2024.

### Estado como Arrendatário de imóveis destinados à classe média

- › Disponibilização de imóveis para arrendamento a agregados familiares de classe média com enfoque em situações de quebra de rendimentos superior a 20% face aos rendimentos do mês anterior ou do período homólogo do ano anterior, famílias monoparentais e jovens;

- › O Estado irá propor o arrendamento de imóveis a privados, nomeadamente imóveis devolutos, mas aptos a serem habitados no imediato, procedendo posteriormente ao seu subarrendamento a agregados de classe média com taxa de esforço máxima de 35% do rendimento médio mensal do agregado habitacional, nos termos da Plataforma do Arrendamento Acessível (PAA);
- › O IHRU constará como arrendatário em contratos de arrendamento para fins habitacionais que posteriormente procederá ao sorteio dos candidatos para atribuição de imóveis em regime de subarrendamento;
- › O IHRU e os senhorios estabelecem livremente o preço de renda mensal a pagar pelo Estado ao proprietário do imóvel até um valor máximo 30% superior aos limites gerais do preço de renda, atendendo à tipologia e concelho onde se encontra inserido o imóvel aplicável ao PAA.
- › Os contratos de arrendamento celebrados entre o IHRU e o senhorio não podem ter duração inferior a 3 anos de duração.

### **Registo do Contrato de Arrendamento Pelo Arrendatário**

O Arrendatário passa a poder registar o seu contrato de arrendamento junto da AT, no prazo de dois meses após

o fim do prazo para a comunicação pelo senhorio, caso o senhorio não o faça.

## **Medidas de Combate à Especulação Imobiliária**

### **Fim dos Vistos Gold**

- › Sem prejuízo da admissibilidade dos pedidos de autorização de residência para investimento (ARI) nos termos do regime geral, a partir do dia 16 de fevereiro de 2023 não poderão ser atribuídos novos Vistos Gold;
- › No que respeita aos pedidos que estiverem pendentes do SEF ou pendentes de procedimentos de controlo prévio nos municípios, serão oficiosamente tramitados no regime de autorização de residência para emigrantes empreendedores;
- › No que concerne aos vistos já atribuídos, a cada dois anos, os mesmos ficarão salvaguardados pela reconversão da autorização de residência em autorização para imigrantes empreendedores e desde que cumpridos os requisitos legais aplicáveis.

### **Garantia de renda justa em novos contratos**

- › No que respeita aos imóveis que já se encontravam no mercado de arrendamento nos últimos 5 anos, a renda

inicial nos novos contratos não pode ultrapassar os 2% face à renda anterior, salvo nas rendas em que se pratiquem valores enquadrados dentro dos limites do PAA;

- › A este valor podem acrescer os coeficientes de atualização automática dos três anos anteriores;
- › No caso dos imóveis onde tiverem sido feitas obras de remodelação ou de restauro profundos, devidamente atestado pelos municípios, o aumento pode ser de 15% adicionais.

### **Isenção de IMT na compra para revenda passa de três para um ano**

A isenção de IMT nas aquisições de imóveis para revenda, passa a exigir que os imóveis sejam vendidos no prazo máximo de um ano, ao invés de os atuais três anos.

## **Mobilização do Património disponível**

### **Mais Património Público Devoluto para Habitação**

Esta medida foca-se concretamente em simplificar o procedimento de integração de imóveis devolutos do Estado, já de uso habitacional, na Bolsa de Imóveis do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), com o objetivo principal de disponibilizar habitação mais rapidamente.

### **Criação de uma nova Entidade - Parque Escolar e Habitacional**

Reforço das competências da recém-criada entidade Parque Escolar e Habitacional, concedendo-lhe mais responsabilidade, a par do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), para construir habitação pública, com o especial enfoque na mobilização dos imóveis devolutos com aptidão habitacional.

### **Financiamento aos municípios para realizarem obras de conservação em património privado**

- › Criação de uma linha de financiamento no valor de 150 milhões de euros que permitirá aos municípios cumprirem as suas competências nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), podendo realizar obras coercivas em património privado sempre que necessário. Com a criação da referida linha de financiamento pretende-se ultrapassar a não realização das referidas obras pelos municípios por falta de fundos, garantindo assim que estes não necessitam de canalizar capitais próprios para o cumprimento das suas atribuições legais.
- › A amortização do referido empréstimo será assegurada através do pagamento da dívida pelo proprietário ou através dos rendimentos gerados pelo imóvel, através de arrendamento forçado previsto no RJUE.

## **Mobilização de apartamentos devolutos há mais de dois anos para o arrendamento**

- › O património devoluto deve ser classificado enquanto tal pelas câmaras municipais, nos territórios que não se enquadrem no conceito de baixa densidade populacional;
- › Ficam excluídas como património devoluto as casas de férias, casas de emigrantes ou de pessoas deslocadas por razões de saúde, profissão ou formação e ainda, casas cujos proprietários se encontram em lares ou que cujos proprietários se encontram em situação de prestação de cuidados como cuidadores informais;
- › Considera-se devoluto o imóvel classificado como tal pelo município, decorrido o prazo de 2 anos, em casos em que não tenha sido dado uso ao imóvel (após notificação para tal) e sempre que esse mesmo imóvel se localize em territórios que não sejam de baixa densidade;
- › Findo o prazo de dois anos o município deve notificar o proprietário para proceder a obras de conservação ou concretizar o dever de uso do imóvel no prazo de 90 dias, findo o qual em caso de não uso, o município pode propor o seu arrendamento ou proceder ao arrendamento forçado;
- › Em caso de arrendamento forçado, o IHRU pode substituir-se ao município sempre que o mesmo não proceda ao arrendamento do imóvel e este não careça

de obras de conservação, exercendo assim o seu próprio direito.

## **Possibilidade oficiosa dos municípios comunicarem a alteração de classificação de prédios rústicos para terrenos para construção**

Esta medida aplica-se aos prédios rústicos que se encontrem localizados dentro ou fora de um aglomerado urbano e que sejam comunicados pelos municípios à Autoridade Tributária e Aduaneira e ao contribuinte como aptos para construção, passarão a estar inscritos fiscalmente como terrenos para construção.

## **Equilibrar o Alojamento Local e o arrendamento dos territórios de baixa densidade**

- › Suspensão da emissão de novas licenças nas modalidades de apartamentos e estabelecimentos de hospedagem integrados numa fração autónoma de edifício, desde que cumpridas as seguintes condições:
  - Até que o respetivo município aprove a Carta Municipal da Habitação, no caso dos territórios que não se enquadrem no conceito de baixa densidade;
  - Sempre que os municípios procedam à declaração de carência habitacional e enquanto a mesma se mantiver;

- › No que respeita às licenças já atribuídas, as mesmas irão ser reapreciadas pela Câmara Municipal competente, no ano de 2030;
- › As novas licenças passam a ter uma validade de 5 anos e é criado um mecanismo de caducidade das licenças por qualquer causa de transmissão, excluindo-se apenas os casos de sucessão;
- › Caducidade das licenças inativas e conferida aos condomínios a possibilidade de colocar termo às licenças emitidas sem a sua aprovação.
- › Reforço da competência fiscalizadora das juntas de freguesia no âmbito do alojamento local.
- › Criação de um novo regime fiscal:
  - Criação de uma contribuição extraordinária sobre o alojamento local no valor de 20% a ser consignado ao Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) para financiar políticas de habitação acessível e que varia de acordo com os rendimentos de exploração, a evolução de rendas e o peso do Alojamento Local na Zona.
  - Transição dos Estabelecimentos de Alojamento Local para o mercado de arrendamento:
- › É criada uma isenção para rendimentos prediais auferidos até 31/12/2029 em sede de IRS e de IRC. Os requisitos para a aplicação da isenção são os seguintes:

- Transferência do Imóvel afeto à atividade de alojamento local para o mercado do arrendamento habitacional;
- Estabelecimento de alojamento local registado até 31/12/2022;
- Contrato de arrendamento celebrado até 31/12/2024 e respetivo registo no portal das finanças.

### **Isenção de IRS sobre mais-valias na venda ao Estado, Regiões Autónomas e aos municípios**

As mais-valias realizadas com a venda de imóveis ao Estado, Regiões Autónomas e Municípios, estarão isentas de tributação, com as seguintes exceções:

- › Mais-valias realizada por residente em paraíso fiscal;
- › Mais-valias obtida em consequência de exercício de direito de preferência.

### **Isenção de mais-valias na venda para amortização de crédito**

- › As mais valias obtidas com a venda de terrenos para construção ou imóveis habitacionais (que não sejam habitação própria e permanente), ocorridas a partir de 1 de janeiro de 2022, se for aplicada na amortização de

crédito à habitação própria e permanente do proprietário ou descendentes, será isenta de tributação.

- › Se a mais-valia for superior ao valor do empréstimo, o remanescente será sujeito a tributação nos termos gerais.