

## Programa Mais Habitação - As Medidas Finais e as suas implicações

### 1. Promoção de Habitação acessível

Conforme previsto no texto inicial da referida proposta de lei, para a promoção de arrendamento acessível, os beneficiários podem usufruir, para além dos incentivos previstos na legislação fiscal, das seguintes modalidades de apoio:

#### a. Linha de Financiamento

- Criação de uma 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 global de €250.000.00,00.
- A linha de financiamento é promovida pelo Banco Português de Fomento, S.A., no prazo de 45 dias a entrar em vigor da presente lei ou, quando posterior, na data de aprovação das condições legalmente exigidas.
- É admitido o arrendamento a entidades públicas para subsequente subarrendamento a candidatos que cumpram os critérios de elegibilidade no âmbito dos programas promovidos por aquelas entidades na área da habitação acessível.

#### b. Cedência de Terrenos e de Edifícios Públicos

- O Governo irá proceder a uma identificação do património público para a cedência de terrenos e de edifícios públicos com o objetivo de disponibilizar solos ou edifícios públicos para construção, reconversão ou reabilitação de Imóveis destinados a arrendamento acessível.
- Esta cedência será efetuada através de um direito de superfície por um período máximo de 90 anos, não sendo possível a transmissão da propriedade plena para os seus beneficiários.
- As construções promovidas no âmbito do Programa de Promoção de Habitação Acessível ficam afetos ao arrendamento acessível por um período de 90 anos, renovável, quando exista cedência do direito de superfície, e de 25 anos. Decorrido este prazo de arrendamento, e em caso de venda, os municípios e o IHRU I.P. têm direito de preferência na aquisição dos fogos promovidos ao abrigo do presente apoio.

### 2. Nova Geração de Cooperativismo para a promoção de habitação acessível

- Os “projetos-piloto” a integrar na nova geração de cooperativismo para a promoção de habitação acessível serão promovidos através de um protocolo a celebrar entre as entidades territorialmente

competentes do setor cooperativo e do IHRU, I.P., devendo, sempre que possível, participar o município territorialmente competente e das entidades representativas das juntas de freguesia.

- Os protocolos celebrados no âmbito da referida medida pressupõem o cumprimento com os seguintes requisitos:
  - › A identificação dos Imóveis públicos a ceder;
  - › Os instrumentos de financiamento disponíveis a criar;
  - › Os atos de execução necessário até ao início dos projetos piloto.
  
- Os princípios mais relevantes dos referidos “*projetos-piloto*” serão os seguintes:
  - › A construção deverá ser feita a partir da utilização de um lote ou edifício de propriedade coletiva e não divisível.
  - › Assentar numa cedência do direito de superfície nunca superior a **75 anos**, finda a qual o lote e edifício reverterem para o Estado;
  - › Assentar num modelo económico não lucrativo;
  - › Desenvolver os projetos de forma aberta, democrática e interjuncional com enfoque em modelos de habitação colaborativa e espaços de organização partilhada e/ou comum;
  - › Promover modelos de projeto e construção inovadores e sustentáveis;
  - › Favorecer, sempre que possível, a mobilidade suave dos seus habitantes;
  - › Fomentar a replicabilidade e colaboração entre projetos cooperativos.

### 3. Incentivos ao arrendamento habitacional

#### a. Linha de financiamento para obras coercivas

É mantida a aprovação de uma linha de financiamento, com garantia mútua e bonificação da taxa de juro, de apoio à execução, pelos municípios, de obras coercivas, no montante global máximo de €150.000 000,00.

#### b. Harmonização do Regime de Prédios Devolutos

Para efeitos de definição de um prédio como devoluto é determinado que as empresas de telecomunicações e as empresas distribuidoras de gás, eletricidade e água enviam obrigatoriamente aos municípios, até ao dia 1 de outubro de cada ano, uma lista atualizada da ausência de contratos de fornecimento ou de consumos ou de consumos baixos, por cada prédio urbano ou fração autónoma, através de comunicação eletrónica ou outro suporte informático, incluindo esta listagem obrigatoriamente a identificação matricial de cada prédio.

#### c. Aquisição de Imóveis por Entidades Públicas

Aquisição onerosa do direito de propriedade ou de outros direitos reais sobre bens imóveis, para arrendamento acessível, por entidades públicas, bem como, a aquisição, no todo ou em parte, de empreendimentos habitacionais de custos controlados e aplicando-se este regime ao arrendamento para posterior subarrendamento habitacional.

## 4. Mobilização de Imóveis Devolutos

### a. Aditamento ao Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE) 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 e existindo situações irregulares a Câmara Municipal competente intima o proprietário para reposição da utilização nos termos autorizados.

#### — Arrendamento forçado de habitações devolutas

- › É considerado devoluto o imóvel classificado como tal pelo município, em casos em que não tenha sido dado uso ao imóvel (após notificação para tal), decorrido o prazo de 2 anos, e sempre que esse mesmo imóvel 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 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.

## 5. Reforço da segurança no mercado de Arrendamento

### a. Proteção dos Inquilinos nos novos contratos

- A renda inicial dos novos contratos de arrendamento para fins habitacionais que incidam sobre Imóveis relativamente aos quais tenham vigorado contratos de arrendamento celebrados nos cinco anos anteriores à entrada em vigor da presente lei não pode exceder o valor da última renda praticada sobre o mesmo imóvel em anterior contrato, aplicado o coeficiente de 1,02
- Sendo que, caso não tenha havido, no contrato anterior as atualizações legalmente permitidas, ao valor da renda inicial do novo contrato pode, ainda, ser aplicado o coeficiente anual de atualização em vigor, desde que não tenham passado mais de três anos sobre a data em que teria sido inicialmente possível a sua aplicação, **sendo o coeficiente a considerar para o ano de 2023 de 1,0543;**

---

<sup>1</sup> cfr. Artigos 88.º-A e 108.º-C do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação.

- No caso de imóveis que sejam objeto de obras de remodelação ou restauro profundos, devidamente atestadas pela Câmara Municipal, à renda inicial dos novos contratos de arrendamento pode acrescer o valor relativo às correspondentes despesas suportadas pelo senhorio, até ao limite anual de 15%;

#### **b. Alteração ao Novo Regime do Arrendamento Urbano**

- No que respeita às rendas, encargos ou despesas, vencidos por um período igual ou superior a dois meses e caso o valor dos mesmos não seja pago ou depositado, o arrendatário é notificado para, em 10 dias, proceder ao seu pagamento ou depósito e ainda da importância da indemnização devida, juntando prova aos autos desse pagamento ou depósito e passando em caso de incumprimento pelo arrendatário, o senhorio a poder requerer o despejo imediato;
- No caso de mora no pagamento da renda por prazo superior a oito dias, passa a ser admissível o recurso ao procedimento especial de despejo, quando se tenha frustrado a comunicação de resolução do contrato e dos fundamentos da mesma ao arrendatário;
- É criado, junto da Direção-Geral da Administração da Justiça, o Balcão do Arrendatário e do Senhorio (BAS), destinado a assegurar a tramitação do procedimento especial de despejo e da injunção em matéria de arrendamento, cuja secretaria judicial tem competência exclusiva para a tramitação do procedimento em todo o território nacional e passando o requerimento de injunção em matéria de arrendamento a ser apresentado junto do BAS, retirando-se a competência do BNA para as situações de incumprimento do pagamento de rendas com fundamento em causas socialmente atendíveis.

#### **c. Aditamento ao Novo Regime do Arrendamento Urbano**

- Apoio e proteção nas situações do procedimento de despejo  
A notificação de procedimento de despejo passa a conter informação relativa aos serviços públicos a quem o arrendatário se possa dirigir caso não tenha alternativa de habitação, sendo elaborado relatório sobre a situação social do arrendatário pelos serviços de segurança social em ligação com o Tribunal.

#### **d. Garantia de pagamento**

O Estado assume 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 sub-rogado nos direitos do requerente, os quais poderão ser exercidos através de execução fiscal.

O Estado, após a substituição dos inquilinos no pagamento das rendas aos senhorios, pode cobrar ou não, face à sua situação social, a dívida pelos meios legalmente previstos ou determinar, tendo em conta, a carência de meios e sempre em articulação com a segurança social, o apoio das famílias com o objetivo de definir alternativas habitacionais estáveis.

## **6. Novos Apoios**

### **a. Porta 65 Jovem**

Relativamente ao programa porta 65 Jovem, sistema de apoio financeiro ao arrendamento por jovens, isoladamente, constituídos em agregados ou em coabitação, prevê-se que seja aplicável a partir de junho de 2023, deixando de ser exigível que a habitação permanente coincida com a morada fiscal.

**b. Porta 65 +**

É um apoio permanente, sem requisitos de idade, atribuível a famílias de maior vulnerabilidade, nomeadamente com quebras de rendimentos superiores a 20% ou famílias monoparentais e que funcionará na plataforma Porta 65 em regime contínuo, sem necessidade de períodos de candidatura específicos ou abertura de concursos.

**c. Proteção aos inquilinos com contratos antigos**

Passa a ser inaplicável a transição para o NRAU (Novo regimento do arrendamento urbano) a contratos de arrendamento celebrados antes de 1990, prevendo-se a compensação dos senhorios, que será apresentada até julho de 2023, através da via fiscal, atribuição de subsídios ou fixação de um valor máximo de renda a cobrar e que o regime entre em vigor em janeiro de 2024.

**d. Estado como Arrendatário de imóveis destinados à classe média**

Vão ser disponibilizados imóveis para arrendamento não inferior a três anos de duração, nomeadamente devolutos, mas aptos a serem habitados de imediato, a agregados familiares privados de classe média com enfoque em situações de quebra de rendimentos superior a 20%, sendo o preço de renda mensal a pagar pelo estado ao proprietário do imóvel estabelecido livremente entre os senhorios e o IHRU até um valor máximo 30% superior aos limites gerais do preço de renda, atendendo à tipologia e concelho onde se encontra inserido o imóvel aplicáveis ao PAA.

**e. Registo do Contrato de Arrendamento Pelo Arrendatário**

Os Arrendatários passam 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.

**f. 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, desde que, o Imóvel afeto à atividade de alojamento local seja transferido para o mercado do arrendamento habitacional, o estabelecimento de alojamento local tenha sido registado até 31/12/2022 e o contrato de arrendamento seja celebrado até 31/12/2024 e registado no portal das finanças.

## **7. Alteração ao Regime Jurídico da Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento Local**

- Registo de estabelecimentos de alojamento local em frações autónomas: Um estabelecimento de alojamento local que se encontre instalado numa fração autónoma de um edifício constituído sob o regime da propriedade horizontal que se destine, no título constitutivo, a habitação, **o seu registo**

deverá ser precedido de uma decisão do condomínio para uso diverso de exercício da atividade de alojamento local;

- Alterações à documentação a submeter na Comunicação Prévia com Prazo:
  - › Introdução do “Período de Sazonalidade: sempre que se trate de habitação própria e permanente utilizada para este fim por período não superior a 120 dias;
  - › Ata da Assembleia de Condóminos a autorizar a instalação no caso dos “hostels” e dos alojamentos locais em frações autónomas de edifício constituído em propriedade horizontal que se destine, nos termos do título constitutivo, a habitação;
  
- Transmissibilidade do número do registo de Alojamento Local: Este número é pessoal e intransmissível, ainda que na titularidade ou propriedade de pessoa coletiva, sendo esta restrição ainda agravada pelo facto de que, a transmissão de qualquer parte do capital social da pessoa coletiva titular do registo (independentemente da percentagem) **determina a caducidade do título de abertura ao público.**
  
- O novo papel do condomínio no Alojamento Local: Caso a atividade de alojamento local seja exercida numa fração autónoma de edifício ou parte de prédio urbano suscetível de utilização independente, **a assembleia de condóminos, por deliberação pelo menos dois terços da permissão do edifício, pode opor-se ao exercício da atividade de alojamento local na referida fração**, salvo quando o título executivo preveja expressamente a utilização da fração para fins de alojamento local ou exista deliberação expressa da assembleia de condóminos a autorizar a utilização da fração para aquele fim.
  
- Cancelamento do Registo de Alojamento Local: Quando esteja em causa o cancelamento do título de exploração por força da deliberação da assembleia de condóminos, **mantêm se a impossibilidade de o Imóvel em questão ser explorado como alojamento local**, independentemente da respetiva entidade, até deliberação em contrário da assembleia de condóminos. Para efeitos do cancelamento do referido registo, a assembleia de condóminos dá conhecimento da sua deliberação à câmara municipal territorialmente competente, produzindo efeitos no prazo de 60 dias após o envio da deliberação. **O cancelamento do Registo determina a imediata cessação da exploração do estabelecimento.**

## 8. Aditamento ao Regime Jurídico da Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento Local

- Validade do registo do estabelecimento de Alojamento Local: O registo tem a validade de **5 (cinco) anos**, renovável por iguais períodos. A primeira renovação é contada a partir da data de emissão do título de abertura ao público;

- Suspensão de novos registos de estabelecimentos de Alojamento Local: A emissão de novos registos de alojamento local, nas modalidades de apartamento e estabelecimentos e estabelecimentos de hospedagem integrados numa fração autónoma de edifício, **fica suspensa em todo o território nacional, com exceção dos territórios do interior**;
- Reapreciação dos registos de alojamento local: Os registos de alojamento local emitidos à data em vigor da presente lei serão reapreciados durante o ano 2030, sendo, a partir da primeira reapreciação renováveis por cinco anos. Excetuam-se desta regra os estabelecimentos de alojamento local que constituam garantia real de contratos de mútuo celebrados até 16 de fevereiro de 2023, que ainda não tenham sido integralmente liquidados a 31 de dezembro de 2029, e cuja primeira reapreciação só tem lugar após a amortização integral, inicialmente contratada.
- Caducidade dos registos inativos: No prazo de dois meses a contar da entrada em vigor da presente lei, os titulares do registo de alojamento local são obrigados a efetuar prova, mediante a apresentação de declaração contributiva, da manutenção da atividade de exploração, comunicando a efetividade do seu exercício na plataforma RNAL (Registo Nacional de Alojamento Local), através do Balcão Único Eletrónico.
- A regra da caducidade dos registos inativos não é aplicável à exploração de unidades de alojamento local em habitação própria e permanente, desde que essa exploração não ultrapasse os 120 dias por ano.

## 9. Autorizações de Residência para Investimento (“Golden Visa”)

- Após a entrada em vigor desta legislação, não serão admitidos novos pedidos de autorização de residência para atividade de investimento<sup>2</sup>, concedidos ao abrigo das seguintes atividades de investimento:
  - › Actividade de investimento que compreenda a transferência de capitais no montante igual ou superior a 1,5 milhões de euros;
  - › Actividade 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;
- O *supra* disposto não prejudica a possibilidade de renovação das autorizações de residência para atividade de investimento quando essas autorizações tenham sido concedidas ao abrigo do regime legal aplicável até à entrada em vigor da presente legislação.

---

<sup>2</sup> subalíneas i), iii) e iv) da alínea d) do n.º1 do artigo 3.º da Lei n.º23/2007, de 04 de Julho, na redação anterior à entrada em vigor da presente lei, nos termos previstos no seu artigo 90.º-A.

- Esta disposição é ainda aplicável aos cidadãos titulares de autorizações de residência para atividades de investimento e seus familiares que cumpram os requisitos previstos no artigo 80.º da Lei n.º23/2007, de 04 de Julho, na sua redação atual, e que pretendam requerer a concessão de uma autorização de residência para atividade de investimento permanente, excepcionando a este registo o previsto na alínea b) do n.º2 e nos n.ºs 3 e 4 do artigo 85.º do mencionado diploma;
- Igualmente, o acima disposto é aplicável à concessão ou renovação de autorizações de residência para reagrupamento familiar;
- 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.

## 10. Pedidos de autorização de residência para atividade de investimento pendentes ("Golden Visa")

- Os pedidos de concessão e de renovação de autorização de residência para atividade de investimento previstos nas alíneas *supracitadas* que se encontram a aguardar decisão junto das entidades competentes à data de entrada em vigor da presente lei mantêm-se válidos;
- O acima exposto é ainda aplicável aos pedidos que se encontram pendentes de procedimentos de controlo prévio nas Câmaras Municipais, na data de entrada em vigor da presente lei.
- Aos referidos pedidos de renovação será efetuada a conversão de autorização de residência para investimento numa autorização de residência para imigrantes empreendedores, devendo as entidades competentes verificar a adequação do investimento ao respetivo projeto empreendedor.

## 11. Alterações ao Regime Jurídico de Entrada, Permanência, Saída e Afastamento de Estrangeiros do Território Nacional

- Ainda é considerada como atividade de investimento permitida ao abrigo da presente legislação:
  - › Transferência de capitais no montante igual ou superior a €500.000,00 (quinhentos mil euros), destinados à aquisição de partes de organismos de investimento coletivo não imobiliários, que sejam constituídos ao abrigo da legislação portuguesa, cuja maturidade, no momento do investimento, seja de pelo menos cinco anos, e pelo menos 60% do valor dos investimentos seja concretizado em sociedades comerciais sediadas em território nacional;



- › Transferência de capitais no montante igual ou superior a €500.000,00 (quinhentos mil euros), destinados à constituição de uma sociedade comercial com sede em território nacional, conjugada com a criação de cinco postos de trabalho permanentes, ou para reforço de capital social de uma sociedade comercial com sede em território nacional, já constituída, com a criação de pelo menos cinco postos de trabalho permanentes ou manutenção de pelo menos dez postos de trabalho, com o mínimo de cinco permanentes, e por um período mínimo de três anos.
- O montante ou requisito quantitativo mínimo da atividade de investimento **pode ser inferior em 20% quando realizada em territórios com baixa densidade** relativamente às seguintes atividades de investimento:
  - › Criação de, pelo menos, 10 postos de trabalho;
  - › Transferência de capitais no montante igual ou superior a (euro) 500 000, que seja aplicado em atividades de investigação desenvolvidas por instituições públicas ou privadas de investigação científica, integradas no sistema científico e tecnológico nacional;
  - › Transferência de capitais no montante igual ou superior a (euro) 250 000 euros, que seja aplicado em investimento ou apoio à produção artística, recuperação ou manutenção do património cultural nacional, através de serviços da administração direta central e periférica, institutos públicos, entidades que integram o setor público empresarial, fundações públicas, fundações privadas com estatuto de utilidade pública, entidades intermunicipais, entidades que integram o setor empresarial local, entidades associativas municipais e associações públicas culturais, que prossigam atribuições na área da produção artística, recuperação ou manutenção do património cultural nacional;
- As atividades de investimento previstas acima previstas carecem de avaliação a cada dois anos quanto aos seus impactos na atividade científica, cultural e na promoção do investimento estrangeiro e criação de postos de trabalho, **não podendo, em momento algum, destinar-se, direta ou indiretamente ao investimento imobiliário.**
- No âmbito da referida alteração, pode ser recusada a concessão, renovação e pode até mesmo ser cancelada a autorização de residência a nacionais de países terceiros, alvo de medidas restritivas da UE por transgressão à questões de segurança, imigração, proteção dos direitos humanos ou incumprimento das leis e regulamentos da UE.

## 12. Alterações Fiscais

### a. Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

- São aumentados os valores para dedução fixa da taxa de IMI aplicáveis ao prédio ou parte de prédio urbano destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, e que seja efetivamente afeto a tal fim, atendendo ao número de dependentes que, nos termos do Código do IRS, compõem o respetivo agregado familiar- aumenta para 30 euros a dedução fixa ao Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) quando existe um dependente, para 70 euros quando há dois dependentes e para 149 euros quando há três ou mais dependentes.

- São agravadas as taxas a que estão sujeitos os prédios urbanos ou frações autónomas que se encontrem devolutos há mais de um ano, os prédios em ruínas, bem como os terrenos para construção inseridos no solo urbano e cuja qualificação em plano municipal de ordenamento do território atribua aptidão para o uso habitacional, sempre que se localizem em zonas de pressão urbanística.
- Os prédios urbanos ou frações autónomas adquiridas, reabilitados ou construídos para afetação ao Programa de Apoio ao Arrendamento podem também beneficiar da isenção de IMI;
- Os prédios urbanos classificados como “habitacionais enquadrados no Programa de Apoio ao Arrendamento são excluídos do adicional ao IMI;

#### **b. Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)**

- Ficam isentas de IMT as aquisições de terrenos para construção destinados à construção de imóveis habitacionais desde que a maior parte seja afeta ao Programa de Apoio ao Arrendamento, entre outros requisitos.
- Os prédios urbanos ou frações autónomas adquiridas, reabilitados ou construídos para afetação ao Programa de Apoio ao Arrendamento podem também beneficiar da isenção de IMT.
- É também aplicável a isenção de IMT a imóveis adquiridos, reabilitados ou construídos, afetos ao arrendamento, no âmbito de programas habitacionais promovidos pelas entidades com competência na área da habitação nas regiões Autónomas.
- 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 dos atuais três anos.

#### **c. Imposto sobre o Rendimento de Pessoa Singular (IRS)**

- 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% (e por cada renovação com igual duração, é aplicada uma redução de 2%, estando as reduções relativas à renovação do contrato sujeitas ao limite de 10%).
  - › Entre 10 e 20 anos 10%
  - › Superior a 20 anos 5% (bem como aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de direito real de habitação duradoura (DHD))
- 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 até final de 2024 em arrendamento habitacional.
- Os seguros de renda passam a ser dedutíveis ao rendimento bruto de categoria F (Rendimentos Prediais).
- 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.
- 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.
- Além dos requisitos cumulativos constantes no art. 10º/5 CIRS para a exclusão da tributação em IRS dos ganhos provenientes da transmissão onerosa de imóveis destinados a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, acrescentam-se os requisitos:
  - › o imóvel transmitido ser destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, comprovada através do respetivo domicílio fiscal, nos 24 meses anteriores à data da transmissão;
  - › Os sujeitos passivos não terem beneficiado no ano da obtenção dos ganhos, nem nos três anos anteriores, do presente regime de exclusão, sem prejuízo da comprovação pelo sujeito passivo, efetuada em procedimento de liquidação, que a não observância da presente condição se deveu a circunstâncias excecionais.
- Deixam de ser sujeitos a retenção na fonte de IRS de 10% os rendimentos respeitantes a unidades de participação em fundos de investimento.

#### **d. Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Colectivas (IRC)**

- Deixam de ficar isentos de IRC os rendimentos obtidos por fundos de investimento constituídos entre 2008 e 2013 com ativos em imóveis sujeitos a reabilitação urbana;
- Deixam de ser sujeitos a retenção na fonte de IRC de 10% os rendimentos respeitantes a unidades de participação em fundos de investimento;
- Passam a beneficiar do incentivo de redução de tributação os fundos de investimento imobiliário e as sociedades de investimento imobiliário quando “pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis afetos a arrendamento habitacional a custos acessíveis”.

#### **e. Imposto Selo (IS)**

Estão isentos de Imposto Selo os contratos de arrendamento habitacional enquadrados no Programa de Apoio ao Arrendamento bem como, os contratos celebrados no âmbito de programas públicos de habitação promovidos pelas entidades com competência na área da habitação nas regiões autónomas.

#### **f. Criação de uma contribuição extraordinária**

É criada uma contribuição extraordinária sobre o alojamento local no valor de 15% 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.