

## **Programa Mais Habitação**

### **Decisões a tomar até final do ano de 2024**

#### **Introdução**

A Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro que aprovou o Programa Mais Habitação, contém algumas medidas cuja vigência termina a 31 de dezembro de 2024.

O presente informativo tem por objetivo recordar essas mesmas medidas, por forma a permitir a melhor tomada de decisão.

#### **Venda de segundas habitações**

O referido diploma legal, contém uma norma transitória, segundo a qual são excluídos de tributação os ganhos provenientes da transmissão onerosa de terrenos para construção ou de imóveis habitacionais quando, cumulativamente, se verificarem as seguintes condições:

- o imóvel não seja destinado a HPP do sujeito passivo ou do seu agregado familiar; e
- o valor de realização, deduzido da amortização de empréstimo contraído para a aquisição do imóvel, seja aplicado na amortização do capital em dívida em crédito à habitação destinado a HPP do sujeito passivo ou dos seus descendentes; e
- a referida amortização seja concretizada no prazo de três meses contados da data da alienação.

Esta norma é aplicável nas transmissões onerosas realizadas entre 1 de janeiro de 2022 e 31 de dezembro de 2024.

Sempre que o valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para aquisição do imóvel transmitido for superior ao capital em dívida no crédito à habitação contraído para a aquisição do imóvel destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, o valor remanescente é sujeito a tributação de acordo com as disposições gerais do Código do IRS.

#### *Exemplo*

*O Sr. José detém um apartamento arrendado e um terreno para construção, ambos em Vila Nova de Gaia.*

Em setembro de 2021, o filho do Sr. José adquiriu um apartamento T3, em Paredes, afeto a HPP, pelo valor de € 220.000,00.

Face ao aumento sucessivo das taxas de juro, a prestação bancária incrementou € 500,00/mês.

Assim, a 10 de janeiro de 2024, o Sr. José vendeu o terreno para construção, pelo preço de € 300.000,00 e amortizou a totalidade do empréstimo do filho, cujo dívida atual era de € 180.000,00.

O terreno tinha sido adquirido em 2000, por € 150.000,00 sem recurso a financiamento.

Nota: Considere-se o coeficiente de atualização de 1,56.

Como se calcula esta mais valia?

$$MV/mv = 300.000,00 - [(150.000,00 \times 1,56) + 15.000,00]$$

$$MV = € 51.000,00$$

$$MV \text{ fiscal} = 51.000,00 \times 50\%$$

$MV \text{ fiscal} = € 25.500,00$ , englobamento obrigatório nos termos do n.º 1 do artigo 22.º do Código do IRS, sem aplicação da norma.

Pela aplicação parcial do produto da venda na amortização do empréstimo do filho, temos:

<b>Valor de realização terreno para construção</b>	€ 300.000,00
Amortização do empréstimo bancário filho	€ 180.000,00
<b>Valor aplicado</b>	€ 180.000,00
<b>Valor a aplicar</b>	€ 300.000,00
<b>% de aplicação</b>	60%

$$\text{Valor a englobar} = € 51.000,00 \times 50\% \times (100\% - 60\%) = € 10.200,00$$

Preenchimento do anexo G – Novo quadro 19

19 TRANSMISSÃO ONEROSA DE TERRENOS PARA CONSTRUÇÃO OU DE IMÓVEIS HABITACIONAIS QUE NÃO SEJAM DESTINADOS A HABITAÇÃO PRÓPRIA E PERMANENTE												
IMÓVEL ALIENADO		AMORTIZAÇÃO DE CAPITAL EM DÍVIDA EM CRÉDITO À HABITAÇÃO DESTINADO À HABITAÇÃO PRÓPRIA E PERMANENTE DO SUJEITO PASSIVO, DO SEU AGREGADO FAMILIAR OU DOS SEUS DESCENDENTES (Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro - art.º 50.º, n.º1)										
Campo do Q. 4	Valor amortização empréstimo	Titular	Nº fiscal descendente	Valor da amortização	Data da amortização			Identificação matricial do imóvel				
					Ano	Mês	Dia	Freguesia (código)	Tipo	Artigo	Fração /Secção	Quota-parte %
19001	0,00		NIF FILHO	180.000,00	2024	03	01					100
19002	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.

Não será de preencher neste exemplo

Dados do imóvel do filho

O prazo para amortizar o crédito do filho era de 3 meses a contar da data da venda (10-01-2024), pelo que terminaria a 10-04-2024.

## **Incentivo à transferência de imóveis afetos a alojamento local para arrendamento**

O Programa Mais Habitação promoveu também a criação de um incentivo fiscal, consignado no artigo 74.º-A do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

Com a aprovação desta norma estabelece-se uma isenção, em sede de IRS e de IRC, aplicável aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento afetos a habitação própria e permanente, desde que verificadas algumas condições cumulativas.

Condições:

- 1) O contrato de arrendamento resulte da transferência de imóveis anteriormente afetos à exploração de estabelecimentos de Alojamento Local para arrendamento para habitação permanente;
- 2) O registo do estabelecimento de Alojamento Local tenha ocorrido até 31 de dezembro de 2022;
- 3) A celebração do contrato de arrendamento e respetivo registo junto da Autoridade Tributária ocorra até 31 de dezembro de 2024.

A isenção opera para os rendimentos obtidos até 31 de dezembro de 2029.

### *Exemplo*

*Pedro é proprietário de um imóvel que se encontra licenciado para a atividade de Alojamento Local, desde 1 de outubro de 2022.*

*Declarou início de atividade, no âmbito da categoria B, em 15 de outubro de 2022.*

*Em final de 2023, declara cessação de atividade e inicia um arrendamento habitacional.*

*Os rendimentos prediais obtidos estarão isentos de IRS até 31 de dezembro de 2029.*

Note-se, contudo, que a cessação da atividade de alojamento local tem de ser devidamente ponderada, sobretudo nos casos em que os proprietários fizeram obras nos edifícios e deduziram o IVA dessas mesmas obras.

Com efeito, para além de se encontrarem sujeitos às regularizações a que se refere o n.º 6 do artigo 23.º do Código do IVA, os bens de investimento encontram-se ainda sujeitos às regularizações anuais previstas no artigo 24.º, por um período de 5 ou 20 anos, consoante se trate, respetivamente, de bens móveis ou imóveis.

Estes prazos contam-se, para os bens móveis, a partir do ano de início da utilização dos bens e para os bens imóveis, a partir do ano de ocupação do bem.

No que se refere aos bens imóveis, o período de regularização é de 20 anos, sendo esse período de aplicação genérica, independentemente do período de vida útil de tais bens.

Nos termos do n.º 6 do artigo 24.º do Código do IVA, a regularização do n.º 5 desse artigo tem ainda aplicação, considerando-se que os bens estão afetos a uma atividade não tributada, no caso de bens imóveis relativamente aos quais houve, aquando da compra/construção/realização de outras despesas de investimento com eles relacionadas, dedução total ou parcial do IVA suportado.

Por exemplo, se foram feitas obras no imóvel aquando da afetação deste à atividade de alojamento local e o mesmo foi utilizado durante 4 anos nessa atividade, há lugar a uma regularização a favor do Estado 16/20 avos do IVA deduzido.

### **Abílio Sousa**

Consultor fiscal e CEO da IVOJOMA

Professor convidado da Porto Business School e Membro do Conselho de Supervisão da OCC

*Esta informação fiscal não pode ser reproduzida nem partilhada sem autorização expressa da APECA.*

*Produzido em 2024-11-20*