

Informação Fiscal | setembro 2024 | IRS e CEAL

Decreto-Lei n.º 57/2024, de 10 de setembro

Alterações ao IRS e revogação da CEAL

Introdução

Foi publicado no passado dia 10, o Decreto-Lei n.º 57/2024, o qual procede à esperada revogação da Contribuição Extraordinária sobre o Alojamento Local (CEAL) bem como à introdução de medidas em sede de IRS para facilitar a mobilidade geográfica.

Entre estas assumem particular destaque as que revogam normas aprovadas no âmbito do Programa Mais Habitação, relacionadas com o regime fiscal do investimento e que vamos dar a conhecer.

Alterações ao IRS

Regime fiscal do reinvestimento em habitação própria e permanente

O Programa Mais Habitação alterou o regime de exclusão de tributação de mais-valias imobiliárias provenientes de habitação própria e permanente que sejam, também, reinvestidas em habitação própria e permanente.

Na altura procedeu-se à inclusão de uma nova alínea e) no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, a qual determinava que para efeitos de aplicação da exclusão, o imóvel transmitido tinha de 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.

Esta regra é agora alterada, passando o prazo acima referido para 12 meses em vez dos 24.

Por outro lado, admite-se que a inobservância se possa dever a circunstâncias excecionais, permitindo-se assim a aplicação do reinvestimento ainda que não tenham decorrido os 12 meses.

As circunstâncias excecionais encontram-se definidas no n.º 23 do mesmo artigo 10.º e são as seguintes:

- alterações da composição do respetivo agregado familiar por motivo de casamento ou união de facto;
- dissolução do casamento ou união de facto; ou
- aumento do número de dependentes.

Estabelece-se também que quando o reinvestimento seja anterior à transmissão, o prazo conta-se a partir da data do reinvestimento.

O Programa Mais Habitação havia ainda aditado uma nova alínea f) ao mesmo n.º 5 do artigo 10.º segundo a qual os sujeitos passivos só poderiam beneficiar da exclusão de tributação caso não tivessem beneficiado anteriormente do regime de exclusão de tributação de mais-valias imobiliárias, no ano da obtenção dos ganhos, nem nos três anos anteriores, sem prejuízo do sujeito passivo poder comprovar, em procedimento de liquidação, que a não observância deste requisito se deveu a situação excecional.

Esta condição foi agora revogada.

No entanto, levanta-se uma questão quanto à aplicação da lei no tempo, dado que a norma esteve em vigor entre 7 de outubro de 2023 e 11 de setembro de 2024, pelo que se questiona se a norma agora revogada será aplicável às alienações de imóveis que tenham ocorrido neste intervalo de tempo.

Coloca-se a mesma dúvida quanto à alteração da alínea e) no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS.

Alterações ao IRS

Rendimentos prediais

Este novo diploma aprovou também uma alteração ao artigo 41.º do Código do IRS, a qual determina que aos rendimentos prediais brutos decorrentes de contrato de arrendamento habitacional deduzem-se, até à sua concorrência, os gastos suportados pelo sujeito passivo com o pagamento de rendas de imóvel afeto à sua habitação própria e permanente, desde que reunidas as seguintes condições:

- o imóvel gerador dos rendimentos prediais tenha sido, anteriormente ao seu arrendamento, destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, comprovada através do respetivo domicílio fiscal, durante, pelo menos, 12 meses;
- o sujeito passivo tenha alterado a sua habitação própria e permanente, comprovada através do respetivo domicílio fiscal, para um local a distância superior a 100 km do local do imóvel gerador dos rendimentos prediais;
- ambos os contratos de arrendamento estejam registados no Portal das Finanças da Autoridade Tributária e Aduaneira.

Revogação da CEAL e coeficiente de vetustez aplicável aos estabelecimentos de alojamento local

Com a aprovação deste decreto, a contribuição extraordinária sobre o alojamento local, criada no âmbito do Programa Mais Habitação e cuja liquidação e pagamento acabaram por nunca ocorrer, foi revogada.

O diploma refere que a produção de efeitos se reporta a 31 de dezembro de 2024.

No entanto, foi hoje publicada a Declaração de Retificação n.º 34/2024/1 que corrige esta situação, determinando que a produção de efeitos se reporta a 31 de dezembro de 2023.

É também revogada a norma que fixava o coeficiente de vetustez aplicável aos estabelecimentos de alojamento local em 1, com produção de efeitos na mesma data.

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 2024-09-12