

NOVAS ALTERAÇÕES AO REGIME DO ALOJAMENTO LOCAL E A INTRODUÇÃO DE MEDIDAS FISCAIS DE MOBILIDADE GEOGRÁFICA

O Decreto-Lei n.º 57/2024, de 10 de Setembro aprova um conjunto de alterações legislativas no âmbito da figura do Alojamento Local, muitas delas implementadas com o programa “Mais Habitação” do anterior Governo, provocando uma falta de estabilidade legislativa neste setor, o que torna imprescindível uma atualização do Cidadão perante estas novas medidas. Além disso, são aprovadas medidas fiscais em sede de IRS, tendo em vista a mobilidade geográfica da população.

REVOGAÇÃO DA CONTRIBUIÇÃO EXTRAORDINÁRIA SOBRE O ALOJAMENTO LOCAL

O anterior regime, a Lei n.º 56/2023, de 06 de outubro, procedeu à criação de uma contribuição extraordinária sobre apartamentos e estabelecimentos de hospedagem (CEAL) integrados numa fração autónoma de edifício em alojamento local.

Com o objetivo de combater a crise na habitação, procurando não penalizar tanto o mercado do alojamento local, o Decreto-Lei n.º 57/2024, de 10 de Setembro, através da revogação de medidas consideradas como restritivas de direitos de propriedade, bem como à iniciativa económica privada, procede à eliminação da figura da contribuição extraordinária sobre alojamento local criada no âmbito do programa Mais Habitação.

Esta revogação produz efeitos a 31 de dezembro de 2023, pelo que a CEAL deixará definitivamente de produzir os seus efeitos retroativamente àquela data.

REVOGAÇÃO DA FIXAÇÃO DO COEFICIENTE DE VETUSTEZ APLICÁVEL AOS ESTABELECIMENTOS DE ALOJAMENTO LOCAL

O coeficiente de vetustez relaciona-se com a antiguidade de um prédio urbano, bem como a deterioração do mesmo em resultado do tempo, sendo o mesmo determinante no cálculo do IMI. O número de coeficiente varia consoante o número de anos decorridos desde a data de emissão da licença de utilização ou da data de conclusão de obras, sendo que a partir dos 60 anos, o fator passa a ser fixo. O Código de IMI distribui assim, essa desvalorização por escalões de idade dos imóveis, contados a partir da data da conclusão das obras de edificação ou da data da emissão da licença de utilização, e quantifica a respetiva taxa de degradação do valor.

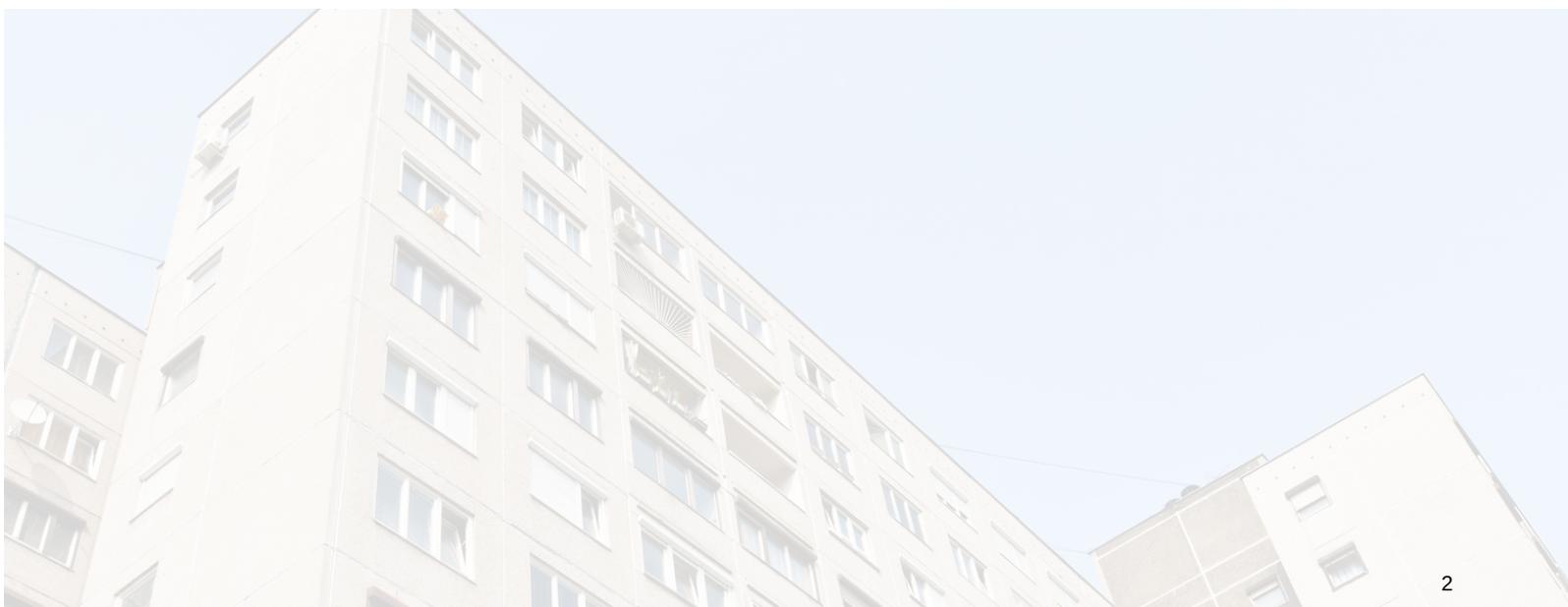
Quanto mais antigo for o imóvel, menor é o coeficiente para efeitos de cálculo de IMI, o que implica uma diminuição deste imposto, *ceteris paribus* – isto é, se os outros parâmetros se mantiverem constantes.

É de notar a apreciação do Supremo Tribunal Administrativo, no Processo n.º 01090/13, de 14 de outubro de 2015. Em causa está um bem imóvel, objeto de obras de remodelação e conservação, tendo nesta sequência, sido emitida uma nova licença de utilização. Confrontado com a data de inscrição na matriz, por ser mais antiga, o Supremo Tribunal pronunciou-se no sentido de considerar que o conceito de vetustez engloba, não apenas a idade e antiguidade, mas também a deterioração do imóvel pelo decorrer do tempo, que neste caso, foram interrompidas pelas reconstruções realizadas. Considerando, assim, que o coeficiente se deveria reportar à data a emissão da licença de utilização e não a data de inscrição na matriz, em consequência das obras de remodelação e conservação nele realizadas.

A Lei n.º 56/2023, de 06 de outubro, introduziu uma regra para os estabelecimentos de alojamento local na aceção do Regime Jurídico da Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento Local (RJEEAL), determinando que a estes imóveis seria aplicável o coeficiente de vetustez 1, isto independentemente da idade do imóvel afeto àquela atividade, e tendo em conta que este coeficiente é o mais elevado da tabela em vigor e o aplicável aos imóveis com menos de dois anos.

O Decreto-Lei n.º 57/2024, de 10 de setembro, com o propósito de revogar medidas penalizadoras do alojamento local e outras normas fiscais, aprovadas pela Lei n.º 56/2023 vem revogar a fixação do coeficiente de vetustez aplicável aos estabelecimentos de alojamento local, como previsto no artigo 44.º, n.º 3, do Código de IMI, pelo que se aplicará a tabela variável prevista neste mesmo artigo aos prédios afetos a Alojamento Local.

Esta revogação produzirá os seus efeitos a 31 de dezembro de 2024.



INTRODUÇÃO DE MEDIDAS EM SEDE DE IRS PARA FACILITAR A MOBILIDADE GEOGRÁFICA

Procurando facilitar a mobilidade geográfica das pessoas, promovendo uma maior liberdade, mobilidade, e igualdade de oportunidades, o Decreto-Lei n.º 57/2024, de 10 de setembro, introduziu novas medidas em sede de IRS de forma a eliminar certos obstáculos fiscais.

Para este efeito, procedeu-se à alteração do Código de IRS, nomeadamente quanto a mais-valias e deduções.

Em sede de IRS, ficam excluídas de tributação as mais-valias provenientes da transmissão onerosa de imóveis destinados a habitação própria e permanentedo sujeito passivo ou do seu agregado familiar, desde que verificadas, cumulativamente, determinadas condições.

O regime anterior previa como uma dessas condições que o imóvel transmitido tivesse sido destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, comprovada através do respetivo domicílio fiscal, nos 24 (vinte e quatro) meses anteriores à data da transmissão do imóvel.

O Decreto-Lei n.º 57/2024, de 10 de Setembro, simplifica a isenção em IRS de mais-valias imobiliárias, encurtando a exigência temporal de 24 meses para 12 meses, sendo aberta ainda essa possibilidade quando ocorra anteriormente à data de reinvestimento na aquisição ou ampliação da propriedade de outro imóvel.

Caso ocorram certas circunstâncias excecionais, como a alteração da composição do respetivo agregador familiar, dissolução de casamento ou união de facto, ou aumento do número de dependentes, este prazo temporal de 12 (doze) meses previsto não se aplicará, sendo possível beneficiar da isenção das mais-valias desde que estas sejam reinvestidas para habitação própria e permanente, independentemente do tempo decorrido.

Por fim, o elemento cumulativo que impedia os sujeitos passivos que beneficiaram, no ano da obtenção dos ganhos e nos três anos anteriores, de obter a isenção de tributação de mais-valias, é revogado pelo Decreto-Lei n.º 57/2024.

Quanto às deduções dos rendimentos prediais em sede de IRS (de categoria F), o Decreto-Lei n.º 57/2024, de 10 de Setembro estipula que, relativamente aos rendimentos prediais brutos decorrentes de contrato de arrendamento habitacional, são deduzíveis, até à sua concorrência, os gastos suportados pelo sujeito passível com o pagamento de rendas de imóvel afeto à sua habitação própria e permanente, desde que verificadas certas 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 100km do local do imóvel gerador dos rendimentos prediais;
- Ambos os contratos de arrendamento têm de ser registados no Portal das Finanças.



Diego Angulo Morales
Advogado Estagiário