

Artigo 45.º-A – Prédios urbanos destinados ao Programa de Apoio ao Arrendamento

(Redação da epígrafe aditada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

1 - Ficam isentas de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis as aquisições de terrenos para construção destinados à construção de imóveis habitacionais que preencham, cumulativamente, os seguintes requisitos:

(Aditado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

a) Pelo menos 700/1000 dos prédios em propriedade horizontal, ou a totalidade dos prédios em propriedade total ou frações autónomas, sejam afetos ao Programa de Apoio ao Arrendamento, independentemente do promotor, desde que certificadas pelo IHRU, I. P., ou, quando promovidas na Região Autónoma da Madeira ou na Região Autónoma dos Açores, pela IHM — Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM, ou pela Direção Regional da Habitação dos Açores, respetivamente;

(Aditada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

b) O procedimento de controlo prévio para obras de construção, nos termos definidos na alínea b) do artigo 2.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, de imóveis com afetação habitacional seja iniciado junto da entidade competente no prazo de dois anos após a aquisição.

(Aditada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

2 - Aos prédios urbanos ou frações autónomas adquiridos, reabilitados ou construídos para afetação ao Programa de Apoio ao Arrendamento são aplicáveis os seguintes benefícios fiscais:

(Aditado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

a) Isenção do imposto municipal sobre imóveis por um período de três anos a contar do ano da aquisição, inclusive, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos; e

(Aditada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

b) Isenção de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis.

(Aditada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

3 - As isenções previstas nos números anteriores ficam sem efeito se:

(Aditado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

a) Aos imóveis for dado destino diferente daquele em que assentou o benefício, no prazo de cinco anos a contar da data da transmissão, ou, no caso de renovação do benefício previsto na parte final da alínea a) do n.º 2, no prazo de 10 anos; ou

(Aditada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

b) Os imóveis não forem objeto da celebração de um contrato de arrendamento no âmbito do Programa de Apoio ao Arrendamento no prazo de seis meses a contar da data da transmissão.

(Aditada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

4 - Para efeitos da contagem dos prazos previstos na alínea a) do número anterior, considera-se que o imóvel mantém a sua afetação ao Programa de Apoio ao Arrendamento se, em caso de cessação do contrato de arrendamento, for celebrado novo contrato no âmbito do mesmo programa no prazo de três meses.

(Aditado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

5 - Aos benefícios referidos nos n.ºs 1 e 2 aplica-se o disposto nos n.ºs 3, 5, 7 e 8 do artigo anterior.

(Aditada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

6 - Os benefícios fiscais previstos nos n.ºs 1 e 2 aplicam-se ainda 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.

(Aditado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

Artigo 46.º – Prédios urbanos construídos, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, destinados a habitação

2 - ...

3 - ...

4 - ...

5 - Para efeitos do disposto nos n.ºs 1 e 3, o período de isenção a conceder é de três anos, aplicável a prédios urbanos cujo valor patrimonial tributário não exceda 125 000 €, prorrogáveis por mais dois, mediante deliberação da assembleia municipal, que deve ser comunicada à Autoridade Tributária e Aduaneira, por transmissão eletrónica de dados, até 31 de dezembro, para vigorar no ano seguinte.³¹

(Redação dada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

6 - ...

7 - ...

8 - ...

9 - ...

31 Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, Artigo 51.º - Norma transitória no âmbito do Estatuto dos Benefícios Fiscais – O disposto no n.º 5 do artigo 46.º do EBF, na redação dada pela presente lei, aplica -se aos prédios ou parte de prédios urbanos habitacionais cuja construção, ampliação, melhoramento ou aquisição a título oneroso tenha ocorrido no ano de 2022 ou que, tendo ocorrido em momento anterior, tenham beneficiado da isenção prevista no n.º 1 do artigo 46.º do EBF em 2022, sendo nesses casos deduzido ao período de duração da isenção os anos já transcorridos.

Artigo 71.º – Incentivos à reabilitação urbana

(Redação da epígrafe dada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

1 - (Revogado)

(Revogado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

Redação anterior: 1 - Ficam isentos do IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75 % dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana.

2 - (Revogado)

(Revogado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

Redação anterior: 2 - Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no número anterior, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10 %, exceto quando os titulares dos rendimentos sejam entidades isentas quanto aos rendimentos de capitais ou entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ao qual os rendimentos sejam imputáveis, excluindo: a) As entidades que sejam residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças; b) As entidades não residentes detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25 % por entidades residentes.

EBF

3 - (Revogado)

(Revogado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

Redação anterior: 3 - O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos no n.º 1 é tributado à taxa de 10 % quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no artigo 27.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais ou sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento.

4 - ...

5 - (Revogado)

(Revogado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

Redação anterior: 5 - As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em área de reabilitação urbana, são tributadas à taxa autónoma de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento.

6 - ...

7 - (Revogado)

(Revogado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

Redação anterior: 7 - Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributados à taxa de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de: a) Imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; b) Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação.

8 - ...

9 - (Revogado)

(Revogado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

Redação anterior: 9 - A retenção na fonte a que se refere o n.º 2 tem carácter definitivo sempre que os titulares sejam entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ou sujeitos passivos de IRS residentes que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola, podendo estes, porém, optar pelo englobamento para efeitos desse imposto, caso em que o imposto retido tem a natureza de imposto por conta, nos termos do artigo 78.º do Código do IRS.

10 - (Revogado)

(Revogado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

Redação anterior: 10 - dispensa de retenção na fonte nos casos previstos no n.º 2 só se verifica quando os beneficiários dos rendimentos fizerem prova, perante a entidade pagadora, da isenção de que aproveitam ou da qualidade de não residente em território português, até à data em que deve ser efetuada a retenção na fonte, ficando, em caso de omissão da prova, o substituto tributário obrigado a entregar a totalidade do imposto que deveria ter sido deduzido nos termos da lei, sendo aplicáveis as normas gerais previstas nos competentes códigos relativas à responsabilidade pelo eventual imposto em falta.

11 - (Revogado)

(Revogado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

Redação anterior: 11 - A prova da qualidade de não residente em território português é feita nos termos previstos nos artigos 15.º, 16.º e 18.º do Decreto-Lei n.º 193/2005, de 7 de novembro.

12 - (Revogado)

(Revogado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

Redação anterior: 12 - Os titulares de rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no n.º 1, quando englobem os rendimentos que lhes sejam distribuídos, têm direito a deduzir 50 % dos rendimentos relativos a dividendos, nos termos e condições previstos no artigo 40.º-A do Código do IRS.

13 - (Revogado)

(Revogado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

Redação anterior: 13 - As obrigações previstas no artigo 119.º e no n.º 1 do artigo 125.º do Código do IRS devem ser cumpridas pelas entidades gestoras ou registadoras.

14 - (Revogado)

(Revogado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

Redação anterior: 14 - As entidades gestoras dos fundos de investimento referidos no n.º 1 são obrigadas a publicar o valor do rendimento distribuído, o valor do imposto retido aos titulares das unidades de participação, bem como a dedução que lhes corresponder para efeitos do disposto no n.º 6.

15 - (Revogado)

(Revogado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

Redação anterior: 15 - Caso os requisitos referidos no n.º 1 deixem de verificar-se, cessa nessa data a aplicação do regime previsto no presente artigo, passando a aplicar-se aos fundos referidos no n.º 1 o regime previsto no artigo 22.º, considerando-se, para este efeito, como um período de tributação, o período decorrido entre a data de cessação e o final do ano civil em que esta ocorreu.

16 - (Revogado)

(Revogado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

Redação anterior: 16 - Cessando a aplicação do regime previsto no presente artigo nos termos do número anterior, os rendimentos de unidades de participação nos fundos de investimento referidos no n.º 1 que sejam pagos ou colocados à disposição dos participantes após a data daquela cessação, bem como as mais-valias realizadas após essa data que resultem da transmissão onerosa, resgate ou liquidação dessas unidades de participação, são tributados nos termos previstos no artigo 22.º-A.

17 - (Revogado)

(Revogado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

Redação anterior: 17 - As entidades gestoras dos fundos de investimento referidos no n.º 1 são solidariamente responsáveis pelas dívidas de imposto dos fundos cuja gestão lhes caiba.

18 - ...

19 - ...

20 - ...

21 - (Revogado)

(Revogado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

Redação anterior: 21 - Os incentivos fiscais consagrados nos n.ºs 1, 2 e 3 são aplicáveis aos imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020.

22 - ...

23 - ...

24 - ...

25 - ...

26 - ...

27 - (Revogado)

(Revogado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

Redação anterior: 27 - Ficam isentos de tributação em IRS e em IRC, pelo período de duração dos respetivos contratos, os rendimentos prediais obtidos no âmbito dos programas municipais de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis e para alojamento estudantil, sendo, para efeitos de IRS, os rendimentos isentos obrigatoriamente englobados para efeitos de determinação da taxa a aplicar aos restantes rendimentos, quando o sujeito passivo opte pelo englobamento dos rendimentos prediais.

28 - (Revogado)

(Revogado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

Redação anterior: 28 - Para efeitos do disposto no número anterior, consideram-se: a) «Programas municipais de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis», os programas de iniciativa municipal que tenham por objeto contratos de arrendamento e subarrendamento habitacional por um prazo mínimo de arrendamento não inferior a cinco anos e cujo limite geral de preço de renda por tipologia não exceda o definido nas tabelas 1 e 2 do anexo I à Portaria n.º 176/2019, de 6 de junho; b) «Programas municipais de oferta para alojamento estudantil», os programas de iniciativa municipal que tenham por objeto contratos de arrendamento e subarrendamento dirigido a estudantes deslocados e cujo limite geral de preço de renda por tipologia não exceda o definido pela portaria a que se refere a alínea a) do n.º 1 do artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio.

29 - (Revogado)

(Revogado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

Redação anterior: 29 - Em tudo o que não esteja previsto nos n.ºs 27 e 28 aplica-se o regime constante do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, com as necessárias adaptações.

30 - Revogado)

(Revogado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

Redação anterior: 30 - A isenção prevista nos n.ºs 27 e 28 depende de reconhecimento pelo membro do Governo responsável pela área das finanças.

Artigo 71.º-A – Incentivos ao arrendamento habitacional a custos acessíveis e à venda de imóveis ao Estado

(Redação da epígrafe aditada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

1 - Beneficiam do incentivo previsto no número seguinte os fundos de investimento imobiliário e as sociedades de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que pelo menos 75 % dos seus ativos sejam bens imóveis afetos a arrendamento habitacional a custos acessíveis.

(Aditado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

2 - O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos organismos referidos no número anterior é tributado à taxa de 10 % quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no artigo 27.º ou sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento.

(Aditado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

3 - Ficam isentos de tributação em IRS e em IRC, pelo período de duração dos respetivos contratos, os rendimentos prediais obtidos no âmbito dos programas municipais de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis e para alojamento estudantil, sendo os rendimentos isentos englobados, em sede de IRS, para efeitos de determinação da taxa a aplicar aos restantes rendimentos, quando o sujeito passivo opte pelo englobamento dos rendimentos prediais.

(Aditado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

4 - Para efeitos do disposto no número anterior, consideram-se:

(Aditado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

a) ‘Programas municipais de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis’, os programas de iniciativa municipal que tenham por objeto contratos de arrendamento e subarrendamento habitacional por um prazo mínimo de arrendamento não inferior a cinco anos e cujo limite geral de preço de renda por tipologia não exceda o definido nas tabelas 1 e 2 do anexo I à Portaria n.º 176/2019, de 6 de junho;

(Aditada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

b) ‘Programas municipais de oferta para alojamento estudantil’, os programas de iniciativa municipal que tenham por objeto contratos de arrendamento e subarrendamento dirigido a estudantes deslocados e cujo limite geral de preço de renda por tipologia não exceda o definido pela portaria a que se refere alínea a) do n.º 1 do artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio.

(Aditada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

5 - Em tudo o que não esteja previsto nos números anteriores aplica-se o regime do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, com as necessárias adaptações.

(Aditado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

6 - A isenção prevista no n.º 3 depende de reconhecimento pelo membro do Governo responsável pela área das finanças.

(Aditado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

7 - Ficam isentos de tributação em IRS e IRC os ganhos provenientes da alienação onerosa, ao Estado, às Regiões Autónomas, às entidades públicas empresariais na área da habitação ou às autarquias locais, de imóveis para habitação, com exceção:

(Aditado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

a) Dos ganhos realizados por residentes com domicílio fiscal em país, território ou região sujeito a um regime fiscal mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças;

(Aditada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

b) Dos ganhos decorrentes de alienações onerosas através do exercício de direito de preferência.

(Aditada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

8 - Os rendimentos isentos nos termos dos números anteriores são englobados, em sede de IRS, para efeitos de determinação da taxa a aplicar aos restantes rendimentos.

(Aditado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

Artigo 74.º-A – Transferência de imóveis de alojamento local para arrendamento

(Redação da epígrafe aditada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

1 - Ficam isentos de tributação em IRS e IRC os rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente, desde que verificadas, cumulativamente, as seguintes condições:

(Aditado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

a) Os rendimentos resultem da transferência para arrendamento, para habitação permanente, de imóveis afetos à exploração de estabelecimentos de alojamento local;

(Aditada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

b) O estabelecimento de alojamento local tenha sido registado e estivesse afeto a esse fim até 31 de dezembro de 2022;

(Aditada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

c) A celebração do contrato de arrendamento e respetiva inscrição no Portal das Finanças ocorra até 31 de dezembro de 2024.

(Aditado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

2 - A isenção prevista no número anterior é aplicável aos rendimentos prediais obtidos até 31 de dezembro de 2029.

(Aditado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

Artigo 10.º – Mais-valias ¹²

1 - ...

a) ...

b) ...

1) ...

2) ...

3) ...

4) ...

5) ...

12 Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, Artigo 50.º - Norma transitória em matéria fiscal - 1 - São excluídos de tributação em IRS os ganhos provenientes da transmissão onerosa de terrenos para construção ou de imóveis habitacionais que não sejam destinados a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, desde que verificadas, cumulativamente, as seguintes condições: a) O valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para aquisição do imóvel, seja aplicado na amortização de capital em dívida em crédito à habitação destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou dos seus descendentes; b) A amortização referida na alínea anterior seja concretizada num prazo de três meses contados da data de realização. 2 - 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. 3 - A Autoridade Tributária e Aduaneira pode exigir que os sujeitos passivos apresentem documentos comprovativos, após a entrega da declaração modelo 3 de IRS de 2023 e 2024, da amortização de capital em dívida em crédito à habitação destinado a habitação própria e permanente. 4 - O disposto nos números anteriores aplica -se às transmissões realizadas entre 1 de janeiro de 2022 e 31 de dezembro de 2024. 5 - Nas transmissões efetuadas até à entrada em vigor da presente lei, a amortização referida na alínea b) do n.º 1 tem de ser concretizada até três meses após a entrada em vigor da presente lei. 6 - Fica suspensa a contagem do prazo para o reinvestimento previsto na alínea b) do n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, durante um período de dois anos, com efeitos a 1 de janeiro de 2020. (...)

- b) ...
- c) ...
- d) ...
- e) O imóvel transmitido tenha sido 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;

(Redação dada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

- f) Os sujeitos passivos não tenham beneficiado, no ano da obtenção dos ganhos e nos três anos anteriores, do presente regime de exclusão, sem prejuízo da comprovação pelo sujeito passivo, efetuada em procedimento de liquidação, de que a não observância da presente condição se deveu a circunstâncias excecionais.

(Redação dada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

6 - ...

- a) ...
- b) ...
- c) ...
- d) ...
- e) O sujeito passivo ou o seu agregado familiar não tenham fixado no imóvel o seu domicílio fiscal.

(Redação dada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

7 - ...

Artigo 41.º – Deduções

1 - Aos rendimentos brutos referidos no artigo 8.º deduzem -se, relativamente a cada prédio ou parte de prédio, todos os gastos efetivamente suportados e pagos pelo sujeito passivo para obter ou garantir tais rendimentos, incluindo os seguros de renda, com exceção dos gastos de natureza financeira, dos relativos a depreciações e dos relativos a mobiliário, eletrodomésticos e artigos de conforto ou decoração, bem como do adicional ao imposto municipal sobre imóveis.

(Redação dada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

2 - ...

3 - ...

4 - ...

5 - ...

6 - ...

7 - ...

8 - ...

Artigo 72.º – Taxas especiais ³⁶

1 - ...

a) ...

36 Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, Artigo 50.º - Norma transitória em matéria fiscal – (...) 7 - O disposto nos n.ºs 2 a 5 do artigo 72.º do Código do IRS, na redação introduzida pela presente lei, aplica -se a novos contratos de arrendamento e respetivas renovações contratuais, bem como às renovações dos contratos de arrendamento em vigor verificadas a partir da data de entrada em vigor da presente lei. 8 - O disposto no n.º 2 do artigo 72.º do Código do IRS, na redação introduzida pela presente lei, não é aplicável aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente com duração inferior a cinco anos que beneficiem de uma taxa de IRS inferior à nele prevista. (...)

b) ...

c) ...

d) ...

e) Os rendimentos prediais decorrentes de arrendamento não habitacional;

(Redação dada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

f) ...

2 - Os rendimentos prediais decorrentes de arrendamento habitacional, incluindo os referidos na alínea b) do n.º 5 do artigo 8.º, são tributados à taxa autónoma de 25 %.

(Redação dada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

3 - Aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente com duração igual ou superior a cinco anos e inferior a 10 anos é aplicada uma redução de 10 pontos percentuais na respetiva taxa autónoma, sendo, por cada renovação com igual duração, aplicada uma redução de dois pontos percentuais, estando as reduções relativas à renovação do contrato sujeitas ao limite de 10 pontos percentuais.

(Redação dada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

4 - Aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente com duração igual ou superior a 10 anos e inferior a 20 anos é aplicada uma redução de 15 pontos percentuais na respetiva taxa autónoma.

(Redação dada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

5 - Aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente com duração igual ou superior a 20 anos e aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de direito real de habitação duradoura, na parte respeitante ao pagamento da prestação pecuniária mensal, é aplicada uma redução de 20 pontos percentuais da respetiva taxa autónoma.

(Redação dada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

6 - ...

16 - ...

17 - ...

18 - ...

19 - ...

20 - Sempre que os contratos de arrendamento previstos nos n.ºs 3, 4 e 5 cessem os seus efeitos antes de decorridos os prazos de duração dos mesmos ou das suas renovações, por motivo imputável ao senhorio, ou, no caso do direito real de habitação duradoura, por acordo das partes, extingue-se o direito às reduções das taxas aí previstas, com efeitos desde o início do contrato ou renovação, devendo os titulares dos rendimentos, no ano da cessação do contrato, proceder à declaração desse facto para efeitos de regularização da diferença entre o montante do imposto que foi pago em cada ano e aquele que deveria ter sido pago com base na taxa aplicável à duração efetivamente decorrida, acrescida de juros compensatórios.

(Redação dada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

21 - ...

22 - ...

23 - O disposto nos n.ºs 3 a 5 não se aplica a rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento habitacional celebrados a partir de 1 de janeiro de 2024, cuja renda mensal exceda em 50 % os limites gerais de preço de renda por tipologia em função do concelho onde se localiza o imóvel, previstos nas tabelas 1 e 2 do anexo I à Portaria n.º 176/2019, de 6 de junho.

(Redação dada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

24 - Aos novos contratos de arrendamento que beneficiem do disposto nos n.ºs 3 a 5, é aplicada uma redução adicional de cinco pontos percentuais na respetiva taxa autónoma sempre que a renda seja inferior, em pelo menos cinco pontos percentuais, à renda do contrato de arrendamento anterior sobre o mesmo imóvel.

(Redação dada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

2.18 - As empreitadas de construção ou reabilitação de imóveis de habitações económicas, habitações de custos controlados ou habitações para arrendamento acessível nos termos definidos em portaria do membro do Governo responsável pela área da habitação, independentemente do promotor, desde que pelo menos 700/1000 dos prédios em propriedade horizontal ou a totalidade dos prédios em propriedade total ou frações autónomas sejam afetos a um dos referidos fins e certificadas pelo IHRU, I. P., ou, quando promovidas na Região Autónoma da Madeira ou na Região Autónoma dos Açores, pela IHM — Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM, ou pela Direção Regional da Habitação dos Açores, respetivamente.

(Redação dada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

2.23 - As empreitadas de reabilitação de edifícios e as empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública, localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou realizadas no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional. ²²

(Redação dada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

CIVA

22 Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, Artigo 50.º - Norma transitória em matéria fiscal – (...) 9 - A verba 2.23 da lista I anexa ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado, na redação introduzida pela presente lei, não é aplicável aos seguintes casos: a) Pedidos de licenciamento, de comunicação prévia ou pedido de informação prévia respeitantes a operações urbanísticas submetidos junto da câmara municipal territorialmente competente antes da data da entrada em vigor da presente lei; b) Pedidos de licenciamento ou de comunicação prévia submetidas junto da câmara municipal territorialmente competente após a entrada em vigor da presente lei, desde que submetidas ao abrigo de uma informação prévia favorável em vigor.

Artigo 6.º – Espécies de prédios urbanos

1 - ...

2 - ...

3 - Consideram-se terrenos para construção os terrenos situados dentro ou fora de um aglomerado urbano:

(Redação dada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

a) Para os quais tenha sido concedida licença ou comunicação prévia favorável de operação de loteamento ou de construção; ou

(Redação dada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

b) Que tenham sido comunicados pelos municípios à Autoridade Tributária e Aduaneira como aptos para construção nos termos dos instrumentos de gestão territorial aplicáveis.

(Redação dada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

4 - Exceção-se do número anterior os terrenos em que as entidades competentes vedem qualquer das operações referidas na alínea a) no número anterior, designadamente os localizados em zonas verdes, áreas protegidas ou que, de acordo com os planos municipais de ordenamento do território, estejam afetos a espaços, infraestruturas ou equipamentos públicos.

(Redação dada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

5 - A comunicação a que se refere a alínea b) do n.º 3 é feita exclusivamente por via eletrónica, através de declaração de modelo oficial, aprovada por portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças.

(Redação dada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

6 - Enquadram-se na previsão da alínea d) do n.º 1:

(Redação dada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

a) Os terrenos situados dentro de um aglomerado urbano que não sejam terrenos para construção nem se encontrem abrangidos pelo disposto no n.º 2 do artigo 3.º;

(Redação dada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

b) Os edifícios e construções licenciados ou, na falta de licença, que tenham como destino normal outros fins que não os referidos no n.º 2; e

(Redação dada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

c) Os terrenos excecionados pelo n.º 4.

(Redação dada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

Artigo 9.º – Início da tributação

1 - ...

a) ...

b) ...

c) ...

d) (Revogado)

(Revogado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

Redação anterior: d) Do 4.º ano seguinte, inclusive, àquele em que um terreno para construção tenha passado a figurar no inventário de uma empresa que tenha por objeto a construção de edifícios para venda;

e) (Revogado)

(Revogado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

Redação anterior: e) Do 3.º ano seguinte, inclusive, àquele em que um prédio tenha passado a figurar no inventário de uma empresa que tenha por objeto a sua venda.

2 - (Revogado)

(Revogado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

Redação anterior: 2 - Nas situações previstas nas alíneas d) e e) do número anterior, caso ao prédio seja dada diferente utilização, liquida-se o imposto por todo o período decorrido desde a sua aquisição.

3 - (Revogado)

(Revogado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

Redação anterior: 3 - Na situação prevista na alínea e) do n.º 1, o imposto é ainda devido a partir do ano, inclusive, em que a venda do prédio tenha sido retardada por facto imputável ao respetivo sujeito passivo.

4 - (Revogado)

(Revogado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

Redação anterior: 4 - Para efeitos do disposto nas alíneas d) e e) do n.º 1, devem os sujeitos passivos comunicar ao serviço de finanças da área da situação dos prédios, no prazo de 60 dias contados da verificação do facto determinante da sua aplicação, a afetação dos prédios àqueles fins.

5 - (Revogado)

(Revogado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

Redação anterior: 5 - Nas situações a que alude o número anterior, se a comunicação for apresentada para além do prazo referido, o imposto é devido por todo o tempo já decorrido, iniciando-se a suspensão da tributação apenas a partir do ano da comunicação, cessando, todavia, no ano em que findaria caso tivesse sido apresentada em tempo.

6 - (Revogado)

(Revogado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

Redação anterior: 6 - Não gozam do regime previsto nas alíneas d) e e) do n.º 1 os sujeitos passivos que tenham adquirido o prédio a entidade que dele já tenha beneficiado.

7 - (Revogado)

(Revogado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

Redação anterior: 7 - O disposto nas alíneas d) e e) do n.º 1 não é aplicável aos sujeitos passivos que: a) Tenham domicílio fiscal em país, território ou região sujeito a um regime fiscal mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças; b) Sejam, nos termos previstos no n.º 8 do artigo 17.º do Código do IMT, uma entidade dominada ou controlada, direta ou indiretamente, por entidade que tenha domicílio fiscal em país, território ou região sujeito a um regime fiscal mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças.

Artigo 11.º-B – Isenção aplicável a terrenos para construção de habitações e prédios destinados a uso habitacional

(Redação da epígrafe aditada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

1 - Ficam isentos de imposto municipal sobre imóveis os terrenos para construção cujo procedimento de controlo prévio para obras de construção, tal como definidas na alínea b) do artigo 2.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, de imóveis com afetação habitacional tenha sido iniciado junto da entidade competente, e para os quais ainda não tenha havido decisão final, expressa ou tácita, do procedimento.

(Aditado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

2 - Ficam isentos de imposto municipal sobre imóveis os prédios em que o procedimento de controlo prévio para utilização habitacional, nos termos do n.º 5 do artigo 4.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, tenha sido iniciado junto da entidade competente, e para os quais ainda não tenha havido decisão final, expressa ou tácita, do procedimento.

(Aditado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

3 - Nas situações previstas nos números anteriores, caso ao prédio seja dada utilização diversa de fins habitacionais, liquida-se o imposto por todo o período decorrido desde a sua aquisição.

(Aditado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

4 - Para efeitos da aplicação das isenções previstas nos n.ºs 1 e 2, os sujeitos passivos apresentam ao serviço de finanças da área da situação dos prédios documento comprovativo do início do procedimento de controlo prévio.

(Aditado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

5 - As isenções previstas nos n.ºs 1 e 2 iniciam -se a partir da data da apresentação referida no número anterior.

(Aditado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

6 - Para efeitos da caducidade das isenções previstas nos n.ºs 1 e 2, devem os municípios, ou os sujeitos passivos, comunicar à Autoridade Tributária e Aduaneira a decisão final, expressa ou tácita, dos procedimentos de controlo prévio relativos aos imóveis em causa, no prazo de 60 dias a contar da referida decisão.

(Aditado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

7 - Se a comunicação a que se refere o número anterior for apresentada após o prazo, o imposto é devido pelo tempo entretanto decorrido, acrescendo-lhe os juros compensatórios, nos termos do artigo 117.º

(Aditado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

8 - Não gozam do regime previsto n.ºs 1 e 2 os sujeitos passivos que tenham adquirido o prédio a entidade que dele já tenha beneficiado.

(Aditado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

9 - O disposto nos n.ºs 1 e 2 não é aplicável aos sujeitos passivos que:

a) Tenham domicílio fiscal em país, território ou região sujeito a um regime fiscal mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças;

(Aditada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

b) Sejam, nos termos previstos no n.º 8 do artigo 17.º do Código do IMT, uma entidade dominada ou controlada, direta ou indiretamente, por entidade que tenha domicílio fiscal em país, território ou região sujeito a um regime fiscal mais favorável, constante da lista referida na alínea anterior.

(Aditada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

Artigo 13.º – Inscrição nas matrizes

j) Verificar-se a ocorrência prevista no n.º 3 do artigo 11.º-B;

(Redação dada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

l) ...

2 - ...

3 - O diretor-geral da Autoridade Tributária e Aduaneira procede, oficiosamente:

(Redação dada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

a) ...

b) ...

c) ...

d) ...

e) ...

f) À atualização da matriz nos casos da comunicação por parte do município prevista na alínea b) do n.º 3 do artigo 6.º

(Redação dada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

4 - ...

5 - ...

6 - ...

7 - ...

Artigo 38.º – Determinação do valor patrimonial tributário

(Redação da epígrafe dada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

1 - ...

2 - ...

3 - ...

4 - ...

5 - Os municípios podem requerer que os prédios urbanos devolutos que não constituam uma fração autónoma de prédio em regime de propriedade horizontal, bem como os prédios urbanos em ruínas, sejam avaliados como terrenos para construção, mediante indicação das áreas brutas previstas pelo município, prevalecendo, entre a avaliação nos termos do n.º 1 e a avaliação nos termos do artigo 45.º, a que tiver um VPT mais elevado.

(Redação dada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

Artigo 44.º – Coeficiente de vetustez

1 - ...

2 - ...

3 - Para efeitos da liquidação, o coeficiente de vetustez dos prédios que constituam, total ou parcialmente, estabelecimentos de alojamento local na aceção do n.º 1 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, é sempre 1.

(Redação dada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

Artigo 112.º – Taxas

5 - ...

6 - ...

7 - ...

8 - ...

9 - Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem majorar até ao triplo a taxa aplicável aos prédios rústicos com áreas florestais que se encontrem em situação de abandono, não podendo da aplicação desta majoração resultar uma coleta de imposto inferior a 20 € por cada prédio abrangido.

(Redação dada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

10 - ...

11 - ...

12 - ...

13 - ...

14 - ...

15 - ...

16 - ...

17 - ...

18 - ...

19 - ...

20 - ...

Artigo 112.º-A – Prédios de sujeitos passivos com dependentes a cargo

Número de dependentes a cargo	Dedução fixa (em €)
1	[30]
2	[70]
3 ou mais	[140]

(Redação dada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

2 - ...

3 - ...

4 - ...

5 - ...

6 - ...

Artigo 112.º -B – Prédios devolutos localizados em zonas de pressão urbanística

1 - Os prédios urbanos ou frações autónomas que se encontrem devolutos há mais de um ano, os prédios em ruínas e 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, como tal definidas em diploma próprio, estão sujeitos ao seguinte agravamento, em substituição do previsto no n.º 3 do artigo 112.º:

(Redação dada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

a) A taxa prevista na alínea c) do n.º 1 do artigo 112.º é elevada ao décuplo, agravada, em cada ano subsequente, em mais 20 %;

(Redação dada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

b) O agravamento referido tem como limite máximo o valor de 20 vezes a taxa prevista na alínea c) do n.º 1 do artigo 112.º

(Redação dada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

2 - ...

3 - O limite previsto na alínea b) do n.º 1 pode, mediante deliberação da assembleia municipal, ser aumentado em:

(Redação dada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

a) 50 % sempre que o prédio urbano ou fração autónoma se destine a habitação e, no ano a que respeita o imposto, não se encontre arrendado para habitação ou afeto a habitação própria e permanente do sujeito passivo;

(Redação dada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

b) 100 % sempre que o sujeito passivo do imposto seja uma pessoa coletiva ou outra entidade fiscalmente equiparada.

(Redação dada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

Artigo 125.º – Entidades distribuidoras de água, energia e telecomunicações

(Redação da epígrafe dada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

1 - As entidades distribuidoras de água, energia e telecomunicações fixas devem, até ao dia 15 de abril, 15 de julho, 15 de outubro e 15 de janeiro, comunicar à Autoridade Tributária e Aduaneira os contratos celebrados com clientes finais e as suas alterações, que se tenham verificado no trimestre anterior, relativamente ao consumo nos respetivos códigos de ponto de entrega, código universal da instalação ou equivalente.

(Redação dada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

2 - Da comunicação referida no número anterior deve constar a identificação fiscal do cliente final e a indicação do artigo matricial do prédio urbano, nos termos descritos no número seguinte, ou, nos casos em que o prédio urbano não esteja identificado, a informação georreferenciada do local da prestação do serviço na rede de distribuição.

(Redação dada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

3 - As empresas de distribuição de água e energia devem, através da comunicação referida no n.º 1, apresentar uma lista atualizada da ausência de consumos ou de consumos baixos, por cada prédio urbano ou fração autónoma, utilizando obrigatoriamente a identificação matricial dos prédios.

(Redação dada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

Artigo 135.º-B – Incidência objetiva

1 - ...

2 - São excluídos do adicional ao imposto municipal sobre imóveis os prédios urbanos classificados como 'comerciais, industriais ou para serviços' e 'outros' nos termos das alíneas b) e d) do n.º 1 do artigo 6.º, bem como os prédios urbanos classificados como 'habitacionais' enquadrados no Programa de Apoio ao Arrendamento, nos termos do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio.

(Redação dada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

3 - ...

Artigo 135.º-C – Regras de determinação do valor tributável

1 - ...

2 - ...

3 - ...

4 - Não é aplicável a dedução prevista no n.º 2 à soma dos valores patrimoniais tributários dos prédios previstos nas alíneas a) e b) do n.º 3 do artigo 112.º

(Redação dada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

Artigo 7.º – Isenção pela aquisição de prédios para revenda

1 - ...

2 - ...

3 - ...

4 - Quando o prédio tenha sido revendido sem ser novamente para revenda, no prazo de um ano, e haja sido pago imposto, este é anulado pelo chefe de finanças, a requerimento do interessado, acompanhado de documento comprovativo da transação, considerando-se como facto superveniente nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 4 do artigo 70.º do Código de Procedimento e de Processo Tributário.

(Redação dada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

Artigo 11.º – Caducidade das isenções

1 - ...

2 - ...

3 - ...

4 - ...

5 - A aquisição a que se refere o artigo 7.º deixa de beneficiar de isenção logo que se verifique que aos prédios adquiridos para revenda foi dado destino diferente ou que os mesmos não foram revendidos dentro do prazo de um ano ou o foram novamente para revenda.

(Redação dada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

6 - Nos casos previstos no número anterior, o imposto é devido desde a aquisição, acrescendo juros compensatórios nos termos do artigo 33.º

(Redação dada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

7 - Deixam de beneficiar de isenção as aquisições a que se refere o artigo 8.º, se os prédios não forem alienados no prazo de cinco anos a contar da data da aquisição ou o adquirente seja uma entidade com relações especiais, nos termos do n.º 4 do artigo 63.º do Código do IRC.

(Renumerado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, corresponde ao anterior n.º 6)

8 - Deixam de beneficiar igualmente de isenção e de redução de taxas previstas no artigo 9.º e nas alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 17.º as seguintes situações:

(Renumerado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, corresponde ao anterior n.º 7)

a) Quando aos bens for dado destino diferente daquele em que assentou o benefício, no prazo de seis anos a contar da data da aquisição, salvo no caso de venda;

(Renumerado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, corresponde à anterior alínea a) do n.º 7)

b) Quando os imóveis não forem afetos à habitação própria e permanente no prazo de seis meses a contar da data da aquisição.

(Renumerado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, corresponde à anterior alínea b) do n.º 7)

9 - Os organismos públicos que emitirem qualquer parecer ou documento para reconhecimento de isenções deverão informar a Direcção-Geral dos Impostos, no prazo de 30 dias, de quaisquer factos suscetíveis de fazer caducar a isenção concedida.

(Renumerado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, corresponde ao anterior n.º 8)

10 - Para efeitos do disposto no n.º 5, considera-se destino diferente a conclusão de obras, de edificação ou de melhoramento, ou outras alterações que possam determinar variação do seu valor patrimonial tributário.

(Redação dada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

Artigo 7.º – Outras isenções

t) ...

u) ...

v) ...

w) ...

x) ...

y) Os contratos de arrendamento habitacional enquadrados no Programa de Apoio ao Arrendamento, nos termos do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, e os contratos celebrados no âmbito de programas públicos de habitação promovidos pelas entidades competentes na área da habitação nas Regiões Autónomas.

(Redação dada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

2 - ...

3 - ...

4 - ...

5 - ...

6 - ...

7 - ...

8 - ...

Artigo 60.º – Contratos de arrendamento

1 - ...

2 - ...

3 - ...

4 - Caso os locadores ou sublocadores não comuniquem à Autoridade Tributária e Aduaneira os elementos previstos no n.º 1, os locatários e sublocatários podem fazê-lo, em declaração de modelo oficial, nos prazos e termos a regulamentar por portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças.

(Redação dada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

5 - A comunicação a que se referem os números anteriores considera-se submetida no serviço de finanças da área da situação do prédio.

(Renumerado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, corresponde ao anterior n.º 4)