

— MAIS —
HOBITAÇÃO

16 DE FEVEREIRO 2023



REPÚBLICA
PORTUGUESA

1. ESTIMULAR NOVOS PROJETOS PRIVADOS DE ARRENDAMENTO ACESSÍVEL

- i. Cedência de imóveis públicos*
- ii. Linha de Financiamento bonificado*
- iii. Previsibilidade das rendas fixadas*
- iv. Incentivos Fiscais*

➤ Imóveis do Estado cedidos em direito de superfície

- **Objetivo:**

Disponibilizar em regime de Contrato de Desenvolvimento para Habitação (CDH) solos ou edifícios públicos para construção, reconversão ou reabilitação de imóveis destinados a arrendamento acessível.

- **Como funciona:**

A disponibilização será efetuada através de concurso, que irá estabelecer a modalidade da promoção, promover soluções inovadoras como a construção modular, e definir os termos em que as habitações serão disponibilizadas às famílias.

Tem como destinatários diretos as empresas privadas que cumpram critérios de elegibilidade para Contratos de Desenvolvimento para Habitação e as sociedades em que as empresas de construção civil participem.

A afetação do património é realizada através de cedência do direito de superfície, por um prazo máximo de 90 anos, não sendo permitida a transferência da propriedade plena para os beneficiários.

Os fogos promovidos e disponibilizados ao abrigo deste regime ficam sujeitos ao regime do Programa de Apoio ao Arrendamento, seja no que respeita ao regime fiscal, seja no limite da renda praticada.

Os limites de áreas da Habitação a Custos Controlados só se aplicam, nestes projetos, se houver recurso à linha de financiamento que será criada.

➤ **Linha de financiamento mais atrativa – 250 M€**

- **Objetivo:**

Contribuir para a sustentabilidade financeira dos projetos privados de arrendamento acessível.

- **Como funciona:**

O Governo aprova uma nova linha de crédito, com garantia mútua e bonificação da taxa de juro, para projetos na área da habitação acessível, nomeadamente para construção ou reabilitação, incluindo aquisição do imóvel necessária para este efeito, e posterior arrendamento, no montante global máximo de 250 milhões de €.

Esta linha servirá para estes projetos, mas também para projetos de Misericórdias, instituições particulares de solidariedade social e pessoas coletivas de utilidade pública administrativa ou de reconhecido interesse público, bem como cooperativas de construção.

A linha de financiamento é promovida pelo Banco Português do Fomento, S. A., sendo as condições e o prazo do financiamento definidos por esta entidade, com a colaboração do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.)

É ainda 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.

Podem aceder a esta linha de financiamento as sociedades comerciais que se dediquem à construção civil, em consórcio ou sob outra forma de associação com sociedades comerciais cujo objeto social inclua o arrendamento para habitação e a gestão de património – desde que cumpram as condições de acesso previstas no artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 165/93, de 7 de maio, na sua redação atual.

Os fogos que sejam promovidos com este apoio ficam afetos ao arrendamento acessível, pelo menos durante 25 anos, podendo ser fixado prazo maior no contrato de arrendamento.

Decorrido o prazo de arrendamento previsto no número anterior, e em caso de venda, os municípios têm direito de preferência na aquisição de fogos construídos, nos termos gerais, calculada de acordo com a legislação aplicável à promoção de habitações a custos controlados.

➤ **Previsibilidade das rendas fixadas**

- **Objetivo:**

Desburocratizar o acesso aos incentivos inerentes ao PAA, garantindo a estabilidade do valor de renda, nos limites do programa, devidamente certificado no início do projeto pelo IHRU.

- **Como funciona:**

A renda definida no momento da certificação do projeto, salvo vontade das partes, não pode ser alterada em função de revisões futuras das medianas do PAA.

Já o acesso aos benefícios fiscais na tributação dos rendimentos prediais passa a pressupor apenas o registo do contrato na atual plataforma do PAA e na Autoridade Tributária, bem como a celebração de contrato de seguro, sendo título bastante, sem necessidade de certificação e sem prejuízo de fiscalização sucessiva por amostragem, a sua identificação aquando da tributação.

➤ **Incentivos fiscais ao arrendamento acessível**

- **Objetivo:**

Contribuir para a sustentabilidade financeira dos projetos e dirigindo os incentivos fiscais para o reforço da oferta de habitações de arrendamento acessível

- **Como funciona:**

Através da atribuição de um conjunto de incentivos fiscais:

- Taxa de 6% de IVA para Empreitadas de construção ou reabilitação de imóveis maioritariamente afetas ao Programa de Apoio ao Arrendamento (pelo menos 70 % afetos a PAA);
- Isenção por 3 anos de IMI após aquisição ou reabilitação se afeto a PAA, podendo aplicar-se por mais 5 anos;
- Isenção de IMT na aquisição ou na compra para reabilitação ou construção se após a reabilitação ou construção for afeta a PAA;
- Isenção de AIMI, desde que estejam enquadrados no PAA
- Isenção de Imposto de Selo em contratos de arrendamento habitacional de imóveis destinados a Arrendamento Acessível

2. LANÇAR UMA NOVA GERAÇÃO DE COOPERATIVAS DE HABITAÇÃO ACESSÍVEL

- i. *Cedência de imóveis públicos*
- ii. *Linha de Financiamento bonificado*
- iii. *Parceria entre o Estado, os municípios e o setor cooperativo*
- iv. *Novos projetos-piloto*

➤ **Imóveis do Estado cedidos em direito de superfície**

- **Objetivo:**

Disponibilizar em regime de Contrato de Desenvolvimento para Habitação (CDH) solos ou edifícios públicos para construção, reconversão ou reabilitação de imóveis destinados a habitação acessível.

- **Como funciona:**

Tem como destinatários diretos as cooperativas.

A afetação do património é realizada através de cedência do direito de superfície, por um prazo máximo de 90 anos, não sendo permitida a transferência da propriedade plena para os beneficiários.

Os limites de áreas da Habitação a Custos Controlados só se aplicam, nestes projetos, se houver recurso à linha de financiamento que será criada.

➤ **Linha de financiamento mais atrativa – 250 M€ (a mesma linha do *Estimular novos projetos privados de arrendamento acessível*)**

- **Objetivo:**

Contribuir para a sustentabilidade financeira dos projetos de habitação acessível.

- **Como funciona:**

O Governo aprova uma nova linha de crédito, com garantia mútua e bonificação da taxa de juro, para projetos na área da habitação acessível, nomeadamente para construção ou reabilitação, no montante global máximo de 250 milhões de €.

Esta linha servirá para estes projetos, mas também para projetos de Misericórdias, instituições particulares de solidariedade social e pessoas coletivas de utilidade pública administrativa ou de reconhecido interesse público, bem como empresas privadas que cumpram critérios de elegibilidade para Contratos de Desenvolvimento para Habitação.

A linha de financiamento é promovida pelo Banco Português do Fomento, S. A., sendo as condições e o prazo do financiamento definidos por esta entidade, com a colaboração do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.).

➤ **Nova Geração de Cooperativismo para Promoção de Habitação Acessível**

- **Objetivo:**

Criação de projetos-piloto, com a articulação do IHRU e a mobilização de municípios e entidades do setor, com vista a, no prazo de seis meses, serem iniciados projetos democráticos e intergeracionais, com enfoque em modelos de habitação colaborativa e espaços de organização partilhada e/ou comum

- **Como funciona:**

Com esta Nova Geração de Cooperativismo para a Promoção de Habitação Acessível, o Estado pretende disponibilizar no mercado mais habitações em arrendamento acessível. Para isso, serão protocolados entre IHRU, municípios e entidades do setor cooperativo, um conjunto de projetos-piloto, bem como a criação de um registo de cooperadores, com especial enfoque nos jovens.

Pretende-se dinamizar, em seis meses, modelos cooperativos a realizar em propriedade pública ao abrigo de modelos de direito de superfície.

3. DAR CONFIANÇA AO MERCADO DE ARRENDAMENTO

- i. Redução dos impostos sobre o arrendamento*
- ii. Justiça mais rápida*

➤ **Redução dos impostos sobre o arrendamento**

- **Objetivo:**
Dar confiança aos senhorios e incentivar o arrendamento
- **Como funciona:**
Definição de um novo enquadramento fiscal ao arrendamento

MEDIDA	REGIME ATUAL	REGIME PROPOSTO
Alteração à redução de taxa de IRS para contratos de arrendamento habitacional de longa duração	Redução da taxa com base na duração do contrato: (i) Até 2 anos: 28% (ii) Entre 2 e 5 anos: 26% (iii) Entre 5 e 10 anos: 23% (iv) Entre 10 e 20 anos: 14% (v) Superior a 20 anos: 10%	Redução da taxa com base na duração do contrato: (i) Até 5 anos: 25% (ii) Entre 5 e 10 anos: 15% (iii) Entre 10 e 20 anos: 10% (iv) Superior a 20 anos: 5%
Isenções fiscais	Contratos enquadrados no PAA	Contratos enquadrados no PAA Contratos anteriores a 1990 Contratos que advenham da conversão de anteriores AL
Seguros de renda	Não são dedutíveis	Dedutíveis ao rendimento bruto da categoria F.

➤ **Justiça mais rápida e eficaz**

Com a criação de um balcão único de arrendamento

- **Objetivo:**

A criação de um balcão de arrendamento que agregue o Serviço de Injunção em Matéria de Arrendamento (SIMA) e o Balcão Nacional do Arrendamento (BNA), com vista à simplificação do seu funcionamento e ao reforço das garantias de senhorios e arrendatários, bem como à criação de um sistema integrado de acesso à informação.

- **Como funciona:**

Pretende-se implementar um sistema integrado de acesso à informação em matéria de arrendamento destinado a arrendatários e senhorios.

A criação deste Balcão Único permitirá simplificar procedimentos, harmonizar e melhorar o funcionamento destes mecanismos, e, assim, reforçar as garantias das duas partes.

Tendo em vista que os dois serviços tramitam os procedimentos especiais nesta matéria, procura-se melhorar a sua acessibilidade e funcionamento através da agregação num balcão único.

Com a garantia de pagamento pelo Estado ao senhorio das rendas não cobradas durante o processo (depois de entrar no Balcão)

- **Objetivo:**

Garantir um reforço da segurança do senhorio, em situações de incumprimento por parte do arrendatário, ao mesmo tempo que se retira do Balcão Nacional de Arrendamento as situações de incumprimento motivadas por uma causa socialmente atendível, assumindo o Estado o dever de apoiar e garantir uma resposta habitacional para esses casos.

- **Como funciona:**

É criado um regime de pagamento por parte do Estado da renda que era devida pelo arrendatário ao fim de três meses de incumprimento, desde que o senhorio já tenha dado entrada do pedido no balcão de arrendamento.

O Estado avalia a situação do arrendatário e poderá cobrar a dívida pelos meios legais que atualmente estão ao seu dispor para qualquer outra dívida, ou, em situações de carência de meios, garantir a articulação com a Segurança Social para que essa família seja apoiada, com vista a definir-se uma alternativa habitacional estável.

Desta forma, o senhorio garante que a renda lhe é paga, mesmo que a resolução do processo no balcão de arrendamento não seja imediata. No caso do inquilino, se houver razão social atendível, o Estado já está no terreno desde o início do processo. .

A renda é paga ao senhorio pelo IHRU, sendo que a Segurança Social serve de pivot junto do arrendatário para a resposta social.

4. DAR CONFIANÇA ÀS PESSOAS – NOVOS APOIOS

- a) Candidaturas abertas em contínuo no Porta 65 Jovem*
- b) Criação do Porta 65 + para quebra de rendimentos*
- c) Proteger inquilinos com arrendamentos mais antigos*
- d) Arrendar para Subarrendar até 35 % do rendimento da família*

➤ **Porta 65 Jovem:**

- **Objetivo:**

Simplificar a atribuição do Porta 65 Jovem e aumentar os beneficiários.

- **Como funciona:**

A atribuição do Porta 65 Jovem deixa de estar afeto a períodos de candidatura, funcionando de forma contínua ao longo do ano..

Adicionalmente, a atribuição do apoio deixa de obrigar a que o candidato faça coincidir a sua habitação permanente, para efeitos de atribuição do apoio, à sua morada fiscal.

A alteração começará a produzir efeitos a partir de junho, pelo que o período de candidatura de abril ainda se manterá.

➤ **Porta 65 +:**

- **Objetivo:**

Ajudar as famílias que se encontrem numa situação de maior vulnerabilidade durante o contrato de arrendamento.

- **Como funciona:**

Trata-se de um apoio permanente, nos mesmos termos do Porta 65-Jovem, mas atribuído independentemente da idade. É aplicado a situações de maior vulnerabilidade (designadamente, quebra de rendimentos superior a 20% ou famílias monoparentais).

O apoio funcionará na mesma plataforma do Porta-65 e em regime contínuo ao longo do ano, o que significa que deixam de existir períodos e concursos fixados ao longo do ano.

➤ Proteger os inquilinos com arrendamentos mais antigos

- **Objetivo:**

Proteger os inquilinos com contratos anteriores a 1990 que não transitaram para o NRAU e garantir a justa compensação do senhorio

- **Como funciona:**

É garantida a não transição destes contratos para o NRAU.

Relativamente à compensação dos senhorios, seja pela via fiscal, seja pela atribuição de um subsídio, seja pela definição do valor máximo da renda a cobrar, a proposta final será apresentada até julho, depois de recolhidos os contributos do relatório que está a ser ultimado pela Planapp e pelo IHRU.

No seu todo, o regime entrará em vigor em janeiro de 2024.

➤ Arrendar para Subarrendar

- **Objetivo:**

Disponibilização imediata de oferta de habitação para os agregados da classe média, dando prioridade às situações de quebra de rendimento, famílias monoparentais e jovens.

- **Como funciona:**

O Estado vai propor o arrendamento **voluntário** de imóveis a privados, nomeadamente aqueles que estejam devolutos mas prontos a habitar, subarrendando depois a agregados da classe média, com taxas de esforço máximo de 35% e dando prioridade às situações de quebra de rendimento, famílias monoparentais e aos jovens.

São entidades promotoras desta iniciativa o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.) e a ESTAMO – Participações Imobiliárias, S.A. (ESTAMO), que celebram um contrato interadministrativo para o efeito.

O IHRU, I.P. será sempre o arrendatário nos contratos de arrendamento para fins habitacionais e promoverá o sorteio dos candidatos para posterior atribuição dos imóveis, em regime de subarrendamento;

A ESTAMO terá como principal tarefa promover a identificação no mercado dos imóveis que cumpram os requisitos, trabalhando aqui em parceria com as imobiliárias, podendo ainda promover a vistoria técnica dos imóveis, quando necessária, tendo em vista atestar as respetivas condições de habitabilidade.

O IHRU, I.P. e o Senhorio estabelecerão livremente o preço de renda mensal a pagar pelo Estado ao dono do imóvel, até um valor máximo 30% superior aos limites gerais do preço de renda, por tipologia e concelho de localização do imóvel, aplicáveis ao Programa de Apoio ao Arrendamento (PAA).

Os contratos celebrados entre o IHRU e o Senhorio não podem ter duração inferior a 3 anos.

A renda que o Estado depois cobrará ao inquilino é fixada pelo IHRU, I.P. e deve corresponder a uma taxa de esforço máxima de 35% do rendimento médio mensal do agregado habitacional, nos mesmos termos do PAA.

A atribuição dos imóveis em regime de subarrendamento para fins habitacionais é realizada através de sorteio, por parte do IHRU, I. P., tendo prioridade as candidaturas de jovens até aos 35 anos, famílias monoparentais e famílias com quebra de rendimentos superior a 20 % face aos rendimentos do mês anterior ou do período homólogo do ano anterior.

São elegíveis:

a) Os agregados de uma pessoa cujo rendimento anual bruto máximo seja igual ou inferior ao 6.º escalão do IRS;

b) Os agregados de duas pessoas cujo rendimento anual bruto máximo seja igual ou inferior ao 6.º escalão do IRS, acrescido de 10.000,00€;

c) Os agregados de mais de duas pessoas cujo rendimento anual bruto máximo seja igual ou inferior ao 6.º escalão do IRS, acrescido de 10.000,00 €, e de 5.000,00€ por cada pessoa adicional.

O IHRU pode protocolar a gestão dos arrendamentos com imobiliárias, câmaras municipais e juntas de freguesia.

O regime pode ainda ser utilizado diretamente por câmaras municipais e juntas de freguesia.

➤ **Registo do contrato de arrendamento pelo arrendatário**

- **Objetivo:**

Permitir ao arrendatário registar ele o contrato na AT, caso o senhorio não o faça, e garantir com isso a possível elegibilidade para as várias

- **Como funciona:**

O arrendatário passa a poder registar ele próprio junto da AT o contrato de arrendamento celebrado, no prazo de dois meses após o fim do prazo para comunicar pelo senhorio

5. DAR CONFIANÇA ÀS PESSOAS – APOIOS JÁ EM VIGOR

- i. Apoio à renda*
- ii. Apoio ao crédito à habitação*
- iii. Disponibilização de taxas fixas pelos Bancos¹*

6. DAR CONFIANÇA ÀS PESSOAS – COMBATER A ESPECULAÇÃO

- i. Fim dos Vistos Gold*
- ii. Renda Justa*
- iii. Revenda de 3 para 1 ano*

➤ Fim dos Vistos Gold

- **Objetivo:**

Acabar com o regime geral de atribuição dos Vistos Gold, sem prejuízo da admissibilidade de autorizações de residência para investimento nos termos do regime geral

- **Como funciona:**

Não podem ser atribuídos novos Vistos Gold, a contar da data de 16 de fevereiro de 2023.

No caso dos vistos gold solicitados e ainda não atribuídos, salvaguarda-se que os que estiverem pendentes do SEF ou pendentes de procedimentos de controlo prévio nos municípios, são oficiosamente tramitados no regime de autorização de residência para imigrantes empreendedores.

No caso de renovação dos já atribuídos, a cada dois anos, a mesma fica salvaguardada pela reconversão da autorização de residência em autorização para imigrantes empreendedores e desde que cumpridos os respetivos requisitos, devidamente aferidos pelas entidades competentes para a verificação do projeto empreendedor em curso. o

➤ Garantia de renda justa em novos contratos

- **Objetivo:**

Estabilizar as rendas nos novos contratos em função das rendas livremente definidas pelos senhorios nos contratos anteriormente celebrados (nos últimos cinco anos).

- **Como funciona:**

Nos imóveis que já se encontravam no mercado de arrendamento nos últimos 5 anos, a renda inicial nos novos contratos não pode ultrapassar os 2 % face à renda anterior, salvo

¹ As três primeiras medidas já foram aprovadas na Reunião de Conselho de Ministros de 16 de março

nas rendas em que se pratiquem valores enquadrados dentro dos limites do PAA. A este valor podem acrescer os coeficientes de atualização automática dos três anos anteriores – se os mesmos ainda não tiverem sido aplicados, considerando-se que em 2023 esse valor foi de 5,43%.

No caso dos imóveis onde tiverem sido feitas obras de remodelação ou restauro profundos, devidamente atestados pelos municípios, o aumento pode ser de 15% adicionais.

Este regime vigorará por sete anos.

- **Isenção de IMT na compra para revenda passa de três para um ano**

- **Objetivo:**

Disponibilizar de forma mais rápida os imóveis para habitação, evitando que estejam muito tempo vazios.

- **Como funciona:**

A isenção de IMT nas aquisições para revenda passa a exigir que o imóvel seja revendido no prazo de 1 ano, ao invés dos atuais 3 anos, como forma de dar uso de forma mais célere aos imóveis. Adicionalmente, são cobrados juros sobre o imposto que tenha sido diferido por motivo imputável ao sujeito passivo.

7. MOBILIZAR PATRIMÓNIO DISPONÍVEL

- i. Mais património público devoluto para habitação*
- ii. Linha de financiamento para a promoção de obras coercivas pelos municípios*
- iii. Mobilização de apartamentos devolutos há mais de dois anos para o arrendamento*
- iv. Cobrança IMI urbano a prédios rústicos que estão em perímetro urbano*
- v. Equilibrar o Alojamento Local e o arrendamento fora dos territórios de baixa densidade*

➤ **Simplificação do procedimento de integração de devolutos do Estado na Bolsa de Imóveis do IHRU**

- **Objetivo:**

Tornar mais rápida a integração de devolutos do Estado na Bolsa de Imóveis do IHRU, por forma a disponibilizar neles habitação a curto prazo.

- **Como funciona:**

Através da dispensa de apresentação de diversos estudos preliminares no momento da integração dos imóveis na bolsa de imóveis do Estado para habitação, quando estes sejam já de uso habitacional ou apenas seja transferida a sua gestão para o IHRU, I.P., possibilitando deste modo a rápida integração dos imóveis devolutos do Estado, identificados como tendo aptidão habitacional e, desse modo, permitir-se uma mais célere disponibilização das habitações às populações.

➤ Parque Escolar e Habitacional

- **Objetivo:**

Mobilizar a agora designada Parque Escolar e Habitacional – para a criação de novas respostas de arrendamento acessível, coma transformação dos devolutos em habitação.

- **Como funciona:**

São reforçadas as competências na nova entidade Parque Escolar e Habitacional, conferindo-lhe responsabilidade, a par do IHRU, para construir habitação pública, com especial enfoque na mobilização dos devolutos com aptidão habitacional.

A identificação de mais património devoluto do Estado e de novos projetos habitacionais e face aos objetivos de médio prazo de reforço do parque habitacional público, torna-se fundamental complementar o trabalho em curso junto do IHRU e dos municípios, reforçando a mobilização de entidades públicas com know how em promoção para este desígnio nacional.

➤ Financiamento aos municípios para realizarem obras de conservação em património privado

- **Objetivo:**

Fomentar o cumprimento das prerrogativas dos municípios já existentes no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), com a criação de uma linha de financiamento num valor de 150M€.

- **Como funciona:**

Será criada uma linha de financiamento, através do Banco Português do Fomento, S.A., que permitirá aos municípios cumprirem as suas competências, sempre que sejam necessárias obras coercivas, ao abrigo dos artigos 89.º e seguintes do RJUE.

Apesar de já existir esta prerrogativa legal, a falta de linhas de financiamento inviabiliza muitas vezes o cumprimento das competências dos municípios, situação que cumpre resolver com a criação desta linha de financiamento.

Deste modo, pretende-se garantir que os municípios não necessitam de canalizar capitais próprios para executarem estas obras coercivas, sendo a amortização do empréstimo efetuada ou através do pagamento da dívida pelo proprietário (responsável pela execução das obras, ao abrigo do dever de conservação que sobre ele impende), ou através dos rendimentos gerados pelo imóvel, através do arrendamento celebrado ao abrigo do artigo 108.º-B do RJUE.

➤ Mobilização de apartamentos devolutos há mais de dois anos para o arrendamento

- **Objetivo:**

Fomentar a utilização do património devoluto, previamente classificado como tal pelas câmaras municipais, nos territórios que não se enquadrem no conceito de baixa densidade (Portaria 208/2017).

Não são considerados como devoluto e, como tal, não são abrangidos pelo presente regime, entre outras situações :

- i) casas de férias;
- ii) casas de emigrantes ou de pessoas deslocadas por razões de saúde e razões profissionais ou formativas; ou
- iii) casas cujos proprietários estão num equipamento social como um lar ou estão a prestar cuidados permanentes como cuidadores informais.

- **Como funciona:**

Sempre que um imóvel seja classificado pelo município como devoluto e, como tal, seja já objeto de IMI agravado, e sempre que, sobre essa classificação tenham já passado dois anos, deve o município proceder a nova comunicação ao proprietário para a respetiva utilização.

Assim, passa a aplicar-se apenas nas situações em que, decorridos dois anos desde a sua consideração como devoluto pelo município, não tenha sido dado uso ao imóvel, e sempre que esse imóvel se localize em territórios que não se enquadrem no conceito de baixa densidade (Portaria 208/2007)

Findo esse prazo, o município deve notificar o proprietário para, consoante os casos:

- . Proceder às obras de conservação e, quando não o faça, o município poder recorrer ao instrumento que já existe na lei para as obras coercivas.

- . Concretizar o dever de uso do imóvel no prazo de 90 dias, sendo que, quando não o fizer, o município pode propor o seu arrendamento ou, em última instância, proceder ao arrendamento forçado.

A utilização do instrumento do arrendamento forçado, consagrado na lei desde 2014 (vg. artigo 14.º, n.º 2, alínea a) da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), pretende dar um incentivo para que sejam efetivamente disponibilizadas no mercado habitacional casas que atualmente estão sem uso, podendo o próprio IHRU, sempre que o município não pretendam proceder ao arrendamento do imóvel e o mesmo não careça de obras de conservação, exercer esse direito.

➤ **Possibilidade oficiosa dos municípios comunicarem a alteração de classificação de prédios rústicos para terrenos para construção**

• **Objetivo:**

Nos prédios rústicos que, tendo capacidade construtiva e estando, nomeadamente, em perímetro urbano, a que não seja dado uso, devem ser objeto de transição para a classificação de terrenos para construção.

• **Como funciona:**

No caso de prédios rústicos que estejam localizados dentro ou fora de um aglomerado urbano e que sejam comunicados pelos municípios à AT e ao contribuinte como aptos para construção, passam a estar inscritos fiscalmente como terrenos para construção. Para o efeito, no momento em que o município identifica junto da AT prédio rústicos com capacidade construtiva, deve a AT passar a considerar, para efeitos fiscais, esse terreno como terreno para construção.

➤ **Equilibrar o Alojamento Local e o arrendamento dos territórios de baixa densidade**

• **Objetivo:**

Garantir um equilíbrio entre as respostas habitacionais e a continuidade do Alojamento Local, sobretudo nas áreas de maior pressão.

• **Como funciona:**

1. Suspensão de novas licenças nas modalidades de apartamentos e estabelecimentos de hospedagem integrados numa fração autónoma de edifício, em determinadas condições:
 - até que o respetivo município aprove a Carta Municipal de Habitação, no caso dos territórios que não se enquadrem no conceito de baixa densidade (Portaria 208/2017, de 13 de julho)
 - sempre que os municípios procedam à declaração de carência habitacional, e enquanto a mesma se mantiver
2. Reapreciação das atuais licenças, por parte dos municípios, em 2030
3. As novas licenças passam a ter a validade de 5 anos.
4. Caducidade das licenças por qualquer causa de transmissão, salvo em casos de sucessão;
5. Criação de um regime de caducidade das licenças inativas;
6. Possibilidade de condomínios porem termo às licenças emitidas sem a sua aprovação;
7. Alargamento das competências de fiscalização às Juntas de Freguesia;

8. Criação de um novo regime fiscal:

a. Transição de AL para arrendamento:

Criação de nova isenção para rendimentos prediais auferidos até 31/12/2029 em sede de IRS e IRC. Requisitos de aplicação da isenção:

- i. Transferência do imóvel afeto ao AL para mercado de arrendamento habitacional.
- ii. Estabelecimento de AL registado até 31/12/2022.
- iii. Contrato de arrendamento celebrado até 31/12/2024 e respetivo registo no Portal das Finanças.

b. Contribuição Extraordinária sobre o Alojamento Local:

Criação de uma contribuição extraordinária sobre o alojamento local (CEAL) no valor de 20% a consignar ao 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.

➤ **Isenção de IRS sobre mais-valias na venda ao Estado, Regiões Autónomas e aos municípios**

• **Objetivo:**

Incentivar a aquisição de imóveis prontos a habitar pelo Estado

• **Como funciona:**

Redução da tributação atual (50% da mais-valia sujeita às taxas progressivas de IRS), através da criação de um regime de isenção de tributação, em sede de IRS e IRC, sobre as mais-valias resultantes de venda de imóveis ao Estado, Autarquias Locais e Regiões Autónomas, com as seguintes exceções: (i) mais-valias realizadas por residentes em domicílio fiscal em país, território ou região sujeito a um regime fiscal mais favorável e (ii) os ganhos decorrentes do exercício do direito de preferência.

• **Resultado:**

Redução da carga fiscal em 100%.

8. PACOTE FISCAL

vi. Descida de impostos

*vii. Isenção mais valias na venda para amortização
crédito habitação própria*

	ATUAL	PROPOSTO
GERAL	28%	25%
2 A 5 ANOS	26%	25%
5 A 10 ANOS	23%	15%
10 A 20 ANOS	14%	10%
+20 ANOS	10%	5%
IMÓVEIS EM PAA		
IRS	0%	0%
IMI	0,3%- 0,45%	0%
AIMI	0,4%/0,7%	0%
IMT	TM 0% - 8%	0%
IMPOSTO DE SELO	TX.N	0%
IVA EMPREITADAS	TX.N	0%
TRANSFERÊNCIA AL PARA ARRENDAMENTO		0%

➤ Isenção de mais-valias na venda para amortização de crédito

- Objetivo:

Ajudar as famílias a cumprir com as suas obrigações de crédito, permitindo que os familiares possam usar mais-valias para a sua amortização.

- **Como funciona:**

Estão isentos de IRS as mais-valias geradas na venda de terrenos para construção ou imóveis habitacionais que não sejam habitação própria e permanente do sujeito passivo ou agregado familiar, ocorridas desde 1 de janeiro de 2022, caso o valor da venda se destine a amortizar o crédito da habitação própria e permanente do proprietário ou descendentes. Caso o valor de venda seja superior ao valor do empréstimo em dívida contraído para a aquisição da habitação própria e permanente, o valor remanescente é sujeito a tributação, nos termos gerais.

9. SIMPLEX URBANÍSTICO

(i) Licenciamento mais célere e eficaz²

(ii) Mobilização de solos para habitação³

(iii) Simplificação da transação de edifícios para reabilitação (sem licença de utilização)⁴

10. ACELERAR O PRR

➤ Desburocratizar o programa 1.º Direito

- **Objetivo:**

Desburocratizar e simplificar o acesso ao programa 1.º Direito, tendo em vista acelerar a execução dos investimentos previstos nas Estratégias Locais de Habitação e o acesso aos fundos do PRR, bem como agilizar as relações entre as entidades públicas intervenientes, designadamente o IHRU e os Municípios.

- **Como funciona:**

Introduz-se um conjunto de alterações que permitem:

- Clarificar conceitos jurídicos e descomplicar a sua aplicação no terreno;
- Alargar a possibilidade de financiamento a soluções de alojamento temporário dignas, no âmbito de obras financiadas ao abrigo do programa;

² A simplificação do licenciamento em matéria habitacional será objeto de diploma autónomo, a aprovar em Conselho de Ministros, no dia 27 de abril, juntamente com a legislação respeitante à conversão do uso dos solos e ao licenciamento industrial

³ A conversão do uso dos solos para a habitação será objeto de diploma autónomo, a aprovar em Conselho de Ministros, no dia 27 de abril, juntamente com a legislação respeitante ao licenciamento habitacional e industrial

⁴ Será objeto de diploma autónomo, a aprovar em Conselho de Ministros, no dia 27 de abril

- O adiantamento do financiamento inicial aos municípios, correspondente a 25 %, facilitando a execução dos projetos;

➤ **Simplificar registos no âmbito de programas da habitação**

- **Objetivo:**

Eliminar obstáculos na fase prévia à apresentação das candidaturas a financiamento para intervenção no património municipal, permitindo o acesso mais rápido a fundos, desde logo, no PRR.

- **Como funciona:**

Com estas alterações passa a permitir-se que os municípios tenham acesso, relativamente ao seu património, ao regime vigor para o património imobiliário público quanto aos processos de regularização cadastral, por forma a possibilitar, deste modo, a apresentação de candidaturas a financiamento para a reabilitação ou promoção de respostas habitacionais novas, no âmbito dos programas públicos existentes.