



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

PL 64/XXIII/2023

2023.03.03

Exposição de motivos

[...]

Foi promovida a audição da Associação Nacional de Municípios Portugueses, da Associação Nacional de Freguesias e dos órgãos de governo próprio das regiões autónomas.

Assim:

[...] com pedido de prioridade e urgência:

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objeto

- 1- A presente lei estabelece medidas com o intuito de garantir habitação para todos.
- 2- Para efeitos do disposto no número anterior, a presente lei procede:
 - a) À criação de um regime de arrendamento para subarrendamento para famílias com dificuldades no acesso à habitação no mercado;
 - b) À criação de um apoio à promoção de habitação a custos controlados para arrendamento acessível;
 - c) Ao aumento dos solos disponíveis para habitação pública ou a custos controlados, através:



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

- i)* Da quarta alteração à lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, alterada pela Lei n.º 74/2017, de 16 de agosto, e pelos Decretos-Leis n.ºs 3/2021, de 7 de janeiro, e 52/2021, de 15 de junho;
 - ii)* Da quarta alteração ao Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 81/2020, de 2 de outubro, 25/2021, de 29 de março, e 45/2022, de 8 de julho;
 - iii)* Da alteração ao regime jurídico da urbanização e edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual.
- d)* Ao alargamento do âmbito de isenções de fiscalização prévia do Tribunal de Contas, através da décima quarta alteração à Lei n.º 98/97, de 26 de agosto, na sua redação atual;
- e)* À revogação das autorizações de residência para atividade de investimento, através da décima alteração à Lei n.º 23/2007, de 4 de julho, na sua redação atual, que aprova o regime jurídico de entrada, permanência, saída e afastamento de estrangeiros do território nacional;
- f)* Ao incentivo à transferência de fogos em alojamento local para o arrendamento habitacional, através da quinta alteração ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 63/2015, de 23 de abril, pelas Leis n.ºs 62/2018, de 22 de agosto, e 71/2018, de 31 de dezembro, e pelo Decreto-Lei n.º 9/2021, de 29 de janeiro, que aprova o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local;
- g)* Ao reforço da verificação das condições de habitabilidade dos fogos arrendados ou subarrendados, através da primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 89/2021, de 3 de



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

novembro;

- b)* À fixação do valor das rendas nos novos contratos de arrendamento;
- i)* À proteção dos inquilinos com contratos de arrendamento anteriores a 1990 e à garantia da justa compensação do senhorio, através da décima segunda alteração à Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que aprova o Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU);
- j)* À aprovação de várias medidas fiscais, através:
 - i)* Da criação de uma contribuição extraordinária sobre o alojamento local;
 - ii)* Da alteração ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de dezembro, na sua redação atual;
 - iii)* Da alteração ao Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS), aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 442-A/88, de 30 de novembro, na sua redação atual;
 - iv)* Da alteração ao Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na sua redação atual;
 - v)* Da alteração ao Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), aprovado pelo anexo I ao Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na sua redação atual;
 - vi)* Da alteração ao Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), aprovado pelo anexo II ao Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na sua redação atual;
 - vii)* Da alteração ao Código do Imposto do Selo (IS), aprovado pela Lei n.º 150/99, de 11 de setembro, na sua redação atual;
 - viii)* Da segunda alteração ao Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

Artigo 2.º

Regime jurídico do arrendamento para subarrendamento

É aprovado, no anexo I à presente lei e da qual faz parte integrante, o regime jurídico do arrendamento para subarrendamento para famílias com dificuldades no acesso à habitação no mercado.

Artigo 3.º

Promoção de habitação a custos controlados

É criado um apoio à promoção de habitação a custos controlados para arrendamento acessível, cujo regime jurídico é aprovado no anexo II à presente lei e da qual faz parte integrante.

CAPÍTULO II

Aumento dos solos disponíveis para habitação pública ou de custos controlados

Artigo 4.º

Alteração ao regime jurídico da urbanização e edificação

O artigo 44.º do RJUE passa a ter a seguinte redação:

«Artigo 44.º

[...]

1 - O proprietário e os demais titulares de direitos reais sobre o prédio a lotear cedem gratuitamente ao município as parcelas para implantação de espaços verdes públicos, habitação pública ou de custos controlados e equipamentos de utilização coletiva e as infraestruturas que, de acordo com a lei e a licença ou comunicação prévia, devam integrar o domínio municipal.

2 - [...].

3 - [...].



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

4 - [...]

5 - [...].»

Artigo 5.º

Alteração à Lei n.º 31/2014, de 30 de maio

Os artigos 22.º, 29.º, 65.º e 66.º da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e do urbanismo passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 22.º

[...]

1 - [...].

2 - [...].

3 - [...].

4 - [...].

5 - [...].

6 - Excecionam-se do disposto no número anterior os casos em que o uso se destine a habitação, desde que a propriedade do solo seja exclusivamente pública.

7 - Nos casos previstos no número anterior, presume-se a compatibilidade do uso habitacional, sendo aplicáveis, com as devidas adaptações, as normas do plano relativas às parcelas confinantes e com as quais a parcela em causa tenha condições para constituir uma unidade harmoniosa.

Artigo 29.º

[...]

[...]



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

- a) [...];
- b) [...];
- c) [...];
- d) [...];
- e) [...];
- f) Promoção de habitação pública ou a custos controlados.

Artigo 65.º

[...]

[...]:

- a) [...];
- b) Disponibilização de terrenos e edifícios ao município para a implementação, instalação ou renovação de infraestruturas, equipamentos, habitação pública ou de custos controlados, espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva, bem como para compensação de particulares nas situações em que tal se revele necessário;
- c) [...].

Artigo 66.º

[...]

[...]

- a) [...];
- b) [...];
- c) Contribuição com áreas para a implementação, instalação e renovação de infraestruturas, equipamentos, habitação pública ou de custos



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

controlados, espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva.»

Artigo 6.º

Alteração ao regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial

Os artigos 21.º e 123.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 21.º

[...]

- 1 - As redes de infraestruturas e os equipamentos de nível fundamental que promovem a qualidade de vida, apoiam a atividade económica e asseguram a otimização do acesso à cultura, à educação, à justiça, à saúde, à segurança social, à habitação, ao desporto e ao lazer, são identificadas nos programas e nos planos territoriais.
- 2 - [...].

Artigo 123.º

[...]

- 1 - [...].
- 2 - [...].
- 3 - [...].
- 4 - [...].
- 5 - [...].
- 6 - [...].
- 7 - [...].



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

- 8 - Excetua-se do disposto na alínea *a)* do n.º 1 as situações previstas nos n.ºs 6 e 7 do artigo 22.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, na sua redação atual.
- 9 - Nos casos previstos no número anterior, presume-se a compatibilidade do uso habitacional, sendo aplicáveis, com as devidas adaptações, as normas do plano relativas às parcelas confinantes e com as quais a parcela em causa tenha condições para constituir uma unidade harmoniosa.»

Artigo 7.º

Aditamento à lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e do urbanismo

É aditado um artigo 10.º-A à lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e do urbanismo redação:

Artigo 10.º-A

Solo urbano

- 1 - Para efeitos da presente lei, mantêm a classificação como solo urbano os terrenos que cumulativamente:
 - a)* Estejam classificados como solo urbanizável ou solo urbano com urbanização programada;
 - b)* O uso predominante previsto seja o habitacional; e
 - c)* A sua promoção esteja inserida no âmbito da execução de uma estratégia local de habitação, nos termos do artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual, ou de uma carta municipal de habitação ou bolsa de habitação ou habitação a custos controlados, nos termos da Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

CAPÍTULO III

Isenção de fiscalização prévia pelo Tribunal de Contas

Artigo 8.º

Alteração à Lei n.º 98/97, de 26 de agosto

O artigo 47.º da Lei n.º 98/97, de 26 de agosto, na sua redação atual, passa a ter a seguinte redação:

«Artigo 47.º

Isenções de fiscalização prévia

1 - [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...];

d) [...];

e) [...];

f) [...];

g) [...];

h) [...];

i) Os contratos interadministrativos;

j) [*Anterior alínea i*].

k)

2 - [...].»



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

CAPÍTULO IV

Alojamento local

Artigo 9.º

Alteração ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto

Os artigos 7.º, 9.º, 21.º e 28.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, na sua redação atual, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 7.º

[...]

- 1 - [...].
- 2 - O número de registo do estabelecimento de alojamento local é pessoal e intransmissível, ainda que na titularidade ou propriedade de pessoa coletiva.
- 3 - [...]:
 - a) [...];
 - b) Transmissão de qualquer parte do capital social da pessoa coletiva titular do registo, independentemente da percentagem.
- 4 - *[Revogado]*.

Artigo 9.º

Cancelamento do registo

- 1 - [...].
- 2 - No caso de a atividade de alojamento local ser exercida numa fração autónoma de edifício ou parte de prédio urbano suscetível de utilização independente, a assembleia de condóminos, por deliberação de mais de



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

metade da permissão do edifício, pode opor-se ao exercício da atividade de alojamento local na referida fração, salvo quando o título constitutivo expressamente preveja a utilização da fração para fins de alojamento local ou tiver havido deliberação expressa da assembleia de condóminos a autorizar a utilização da fração para aquele fim.

- 3 - [*Revogado*].
- 4 - Para efeitos do cancelamento imediato do registo, a assembleia de condóminos dá conhecimento da sua deliberação ao Presidente da Câmara Municipal territorialmente competente.
- 5 - O cancelamento do registo determina a imediata cessação da exploração do estabelecimento.
- 6 - [*Anterior n.º 5*].
- 7 - [*Anterior prómio do n.º 6*]:
 - a) [...];
 - b) Quando esteja em causa o cancelamento nos termos do n.º 2, a impossibilidade de o imóvel em questão ser explorado como alojamento local, independentemente da respetiva entidade, até deliberação em contrário da assembleia de condóminos.
- 8 - [*Anterior n.º 7*].»

Artigo 21.º

[...]

- 1- Compete à ASAE, à câmara municipal e à junta de freguesia territorialmente competentes fiscalizar o cumprimento do disposto no presente decreto-lei, bem como instruir os respetivos processos e aplicar as respetivas coimas e sanções acessórias.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

- 2- [...].
- 3- [...].
- 4- [...].
- 5- Findo o prazo fixado nos termos do número anterior sem que o estabelecimento tenha iniciado o processo de autorização de utilização para fins turísticos, o Turismo de Portugal, I. P., informa a ASAE para os fins previstos no artigo 28.º, a câmara municipal e a junta de freguesia territorialmente competentes e a AT.

Artigo 28.º

[...]

A ASAE, a câmara municipal e a junta de freguesia territorialmente competentes podem determinar a interdição temporária da exploração dos estabelecimentos de alojamento local, na sua totalidade ou em parte, nos termos do n.º 5 do artigo 21.º ou quando a falta de cumprimento das disposições legais aplicáveis puser em causa a segurança dos utilizadores ou a saúde pública, sem prejuízo das competências atribuídas por lei a outras entidades.

Artigo 10.º

Aditamento ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto

É aditado ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, na sua redação atual, o artigo 6.º-A, com a seguinte redação:

«Artigo 6.º-A

Duração do registo de estabelecimento de alojamento local

- 1 - O registo de estabelecimento de alojamento local tem a duração de cinco anos contados a partir da data da comunicação prévia com prazo prevista no artigo anterior.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

- 2 - No termo da duração referida no número anterior, a renovação do registo carece de autorização expressa da câmara municipal territorialmente competente.
- 3 - Para efeitos do disposto no n.º 2, o titular do registo de estabelecimento de alojamento local requer a sua renovação até 120 dias antes do seu termo, sob pena de caducidade do mesmo.»

CAPÍTULO V

Verificação das condições de habitabilidade dos fogos arrendados ou subarrendados

Artigo 11.º

Alteração ao Decreto-Lei n.º 89/2021, de 3 de novembro

O artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 89/2021, de 3 de novembro, passa a ter a seguinte redação:

«Artigo 9.º

[...]

- 1- O IHRU, I. P., quando tenha conhecimento, por denúncia ou através de elementos que lhe sejam remetidos, de factos que possam consubstanciar a existência de deficiências nos fogos arrendados ou subarrendados, pode solicitar à câmara municipal:
 - a) A determinação do nível de conservação do respetivo locado, ao abrigo da alínea c) do n.º 1 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro;
 - b) A verificação das condições de habitabilidade.
- 2- Quando da determinação a que se refere a alínea a) do número anterior resulte



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

um nível de conservação mau ou péssimo, a câmara municipal ou a entidade a que se refere o n.º 2 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, consoante os casos, deve aplicar o disposto no artigo 89.º e seguintes do RJUE.

- 3- A câmara municipal territorialmente competente remete ao IHRU, I.P., para conhecimento cópia do auto de vistoria e respetiva ficha de avaliação do imóvel, bem como, nos casos previstos nos números anteriores, da notificação subsequente e demais diligências efetuadas no âmbito do respetivo processo.
- 4- A verificação das condições de habitabilidade segue os termos previstos no artigo 89.º-B do RJUE.»

CAPÍTULO VI

Arrendamento urbano

Artigo 12.º

Alteração ao Novo Regime do Arrendamento urbano

Os artigos 35.º e 36.º do NRAU, na sua redação atual, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 35.º

[...]

- 1- Caso o arrendatário invoque e comprove que o RABC do seu agregado familiar é inferior a cinco RMNA, o contrato não transita para o NRAU.
- 2- A renda pode ser atualizada nos termos do artigo 24.º.
- 3- *[Revogado]*.
- 4- *[Revogado]*.
- 5- *[Revogado]*.
- 6- *[Revogado]*.

Artigo 36.º



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

[...]

- 1- Os contratos de arrendamento não transitam para o NRAU, aplicando-se, no que respeita ao valor da renda, o disposto nos números seguintes, caso o arrendatário invoque e comprove que:
 - a) [...];
 - b) [...].
- 2- [...].
- 3- [...].
- 4- [...].
- 5- [...].
- 6- A atualização da renda é apurada nos termos do artigo 24.º.
- 7- *[Revogado]*.
- 8- *[Revogado]*.
- 9- *[Revogado]*.
- 10- *[Revogado]*.
- 11- *[Revogado]*.
- 12- *[Revogado]*.
- 13- *[Revogado]*.»

Artigo 13.º

Fixação do valor da renda dos novos contratos de arrendamento

- 1 - A renda inicial dos novos contratos de arrendamento para fins habitacionais não pode exceder o valor da última renda praticada sobre o mesmo imóvel em anterior contrato, acrescido do coeficiente de 1,02.
- 2 - No valor da renda inicial podem, ainda, ser aplicados os coeficientes anuais ao abrigo do artigo 24.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação atual, desde que não tenha passado mais de três anos sobre a data em que teria sido inicialmente possível a sua



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

aplicação.

- 3 - Para efeitos do disposto no número anterior, o coeficiente a considerar para o ano de 2023 é de 1,0543.
- 4 - No caso de imóveis que sejam objeto de obras de remodelação ou restauro profundos, devidamente atestadas pela Câmara Municipal, à renda inicial dos novos contratos de arrendamento pode acrescer o valor relativo às correspondentes despesas suportadas pelo senhorio, até ao limite anual de 15 %.
- 5 - Os coeficientes previstos no presente artigo só podem ser aplicados uma vez em cada ano civil.
- 6 - O disposto no presente artigo aplica-se aos contratos que incidam sobre imóveis sobre os quais tenha incidido contratos de arrendamento anteriores celebrados nos últimos 5 anos.

CAPÍTULO VII

Aquisição de bens imóveis por entidades públicas

Artigo 14.º

Aquisição no mercado

- 1 - É admitida a aquisição onerosa do direito de propriedade ou de outros direitos reais sobre bens imóveis, para arrendamento acessível, por entidades públicas, , devendo, em qualquer caso, o valor da aquisição ser compatível com o que resulte do procedimento de avaliação.
- 2 - O regime previsto no número anterior aplica-se, com as necessárias alterações, ao arrendamento para posterior subarrendamento habitacional.

CAPÍTULO VIII

Arrendamento forçado de habitações devolutas



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

Artigo 15.º

Procedimento de arrendamento forçado de habitações devolutas

- 1 - Os imóveis de uso habitacional classificados como devolutos, nos termos do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, na sua redação atual, podem ser objeto de arrendamento forçado pelos municípios, para posterior subarrendamento no âmbito de programas públicos de habitação.
- 2 - O arrendamento forçado a que se refere o número anterior é realizado preferencialmente sobre imóveis que reúnem condições de habitabilidade que possibilitem o seu imediato arrendamento.
- 3 - Não são considerados devolutos, nos termos do artigo 5.º da Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, e do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, os prédios urbanos ou frações autónomas que se encontrem numa das seguintes situações:
 - a) Se destinem a segundas habitações, habitações de emigrantes ou habitações de pessoas deslocadas por razões profissionais, de formação ou de saúde;
 - b) Durante o período em que decorrem a realização de obras devidamente autorizadas ou comunicadas, durante os prazos para elas definidos, ou a pendência de ações judiciais que impeçam esse uso;
 - c) Sejam adquiridos para revenda por pessoas singulares ou coletivas;
 - d) Integrem um empreendimento turístico ou estejam inscritos como estabelecimento de alojamento local.
- 4 - Para efeitos do disposto no n.º 1, os municípios apresentam ao respetivo proprietário uma proposta de arrendamento nos termos previstos no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 89/2021, de 3 de novembro.
- 5 - Recebida uma proposta de arrendamento nos termos do número anterior, o proprietário responde no prazo de 10 dias a contar da sua receção.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

- 6 - Em caso de recusa da proposta pelo proprietário ou de ausência de resposta pelo proprietário, e mantendo-se o imóvel devoluto por mais 90 dias, os municípios, procedem ao arrendamento forçado do imóvel, nos termos previstos no artigo 108.º- B do RJUE, com as necessárias adaptações..
- 7 - Sem prejuízo do previsto no n.º 2, nos casos em que o nível de conservação do imóvel não permita a sua utilização habitacional, podem ser executadas coercivamente, pelos municípios, as obras necessárias à correção de más condições de segurança ou de salubridade, bem como das condições de habitabilidade, nos termos previstos no artigo 89.º e seguintes do RJUE, sendo o ressarcimento realizado por conta das rendas devidas.
- 8 - O arrendamento do imóvel, efetuado nos termos do presente artigo, constitui, para todos os efeitos, fundamento e causa para a exclusão da sua classificação como devoluto.

CAPÍTULO IX

Disposições fiscais

Artigo 16.º

Contribuição extraordinária sobre os estabelecimentos de alojamento local

É criada uma contribuição extraordinária sobre os estabelecimentos de alojamento local, cujo regime é aprovado no anexo III à presente lei e da qual faz parte integrante.

Artigo 17.º

Alteração à lista I anexa ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado

São alteradas as verbas 2.18 e 2.23 da lista I anexa ao Código do IVA, que passam a ter a seguinte redação:

«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



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

700/1000, ou a totalidade do imóvel em caso de propriedade total ou fração autónoma, seja afeta 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, pelo Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM (IHM) ou pela Direção Regional de Habitação dos Açores, respetivamente.

2.23 – As empreitadas de reabilitação de edifícios 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 no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.»

Artigo 18.º

Alteração ao Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Os artigos 10.º e 72.º do Código do IRS passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 10.º

[...]

1 - [...].

2 - [...].

3 - [...].

4 - [...].

5 - [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...];



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

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

6 - [...];

- a)* [...];
- b)* [...];
- c)* [...];
- d)* [...];
- e)* Não tenha sido fixado o domicílio fiscal do sujeito passivo ou do seu agregado familiar no imóvel.

7 - [...].

8 - [...].

9 - [...].

10 - [...].

11 - [...].

12 - [...].

13 - [...].



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

14 - [...].

15 - [...].

16 - [...].

17 - [...].

18 - [...].

19 - [...].

20 - [...].

21 - [...].

22 - [...].

Artigo 72.º

[...]

1- [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...];

d) [...];

e) [*Revogado*];

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

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 da respetiva taxa autónoma; e por cada renovação com igual duração, é aplicada uma redução



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

de dois pontos percentuais até ao limite de 10 pontos percentuais.

- 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 da respetiva taxa autónoma.
- 5- Aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente com duração igual ou superior a 20 anos, bem como aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de direito real de habitação duradoura (DHD), na parte respeitante ao pagamento da prestação pecuniária mensal, é aplicada uma redução de 20 pontos percentuais da respetiva taxa autónoma
- 6- [...].
- 7- [...].
- 8- [...].
- 9- [...].
- 10- [...].
- 11- [...].
- 12- [...].
- 13- [...].
- 14- [...].
- 15- [...].
- 16- [...].
- 17- [...].
- 18- [...].



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

- 19- [...].
- 20- [...].
- 21- [...].
- 22- [...].»

Artigo 19.º

Alteração ao Estatuto dos Benefícios Fiscais

Os artigos 44.º, 45.º e 71.º do EBF passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 44.º

[...]

- 1 - [...].
- 2 - [...].
- 3 - [...].
- 4 - [...].
- 5 - [...]:
- 6 - [...].
- 7 - [...].
- 8 - [...].
- 9 - [...].
- 10 - [...].
- 11 - [...].
- 12 - [...].



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

13 - [...].

14 - Ficam isentos de tributação em IRS as mais-valias decorrentes da alienação ao Estado ou às autarquias locais de imóveis para habitação, com exceção das mais-valias auferidas 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.

Artigo 45.º

Prédios urbanos objeto de reabilitação

1 - [...]:

a) [...];

b) [...];

c) Nos casos em que a intervenção prevista na alínea *a)* assuma a forma de construção, devem os imóveis ter afetação habitacional.

2 - [...].

3 - [...]

4 - [...]

5 - [...]

6 - [...]

7 - [...]

8 - [...]

9 - [...].

Artigo 71.º

[...]



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

- 1 - [...].
- 2 - [...].
- 3 - [...].
- 4 - [...].
- 5 - *[Revogado]*:
- 6 - [...].
- 7 - *[Revogado]*.
- 8 - [...].
- 9 - [...].
- 10 - [...]:
- 11 - [...].
- 12 - [...].
- 13 - [...].
- 14 - [...].
- 15 - [...].
- 16 - [...].
- 17 - [...].
- 18 - [...].
- 19 - [...].
- 20 - [...].
- 21 - [...].
- 22 - [...].



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

23 - [...].

24 - [...].

25 - [...].

26 - [...].

27 - [...].

28 - [...].

29 - [...].

30 - [...].

31 - Ficam isentos de tributação em IRS, pelo período de duração dos respetivos contratos, os rendimentos prediais obtidos no âmbito de contrato de arrendamento para habitação celebrados antes da entrada em vigor do RAU, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro, e sujeitos ao regime previsto nos artigos 35.º ou 36.º do NRAU, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro.»

Artigo 20.º

Alteração ao Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

Os artigos 13.º, 44.º e 125.º do Código do IMI passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 13.º

[...]

1 - [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...];



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

- d)* [...];
 - e)* [...];
 - f)* [...];
 - g)* [...];
 - h)* [...];
 - i)* [...];
 - j)* Verificar-se a ocorrência prevista no n.º 3 do artigo 11.º-B;
 - l)* [...].
- 2 - [...].
- 3 - [...].
- 4 - [...].
- 5 - [...].
- 6 - [...].
- 7 - [...].

Artigo 44.º

[...]

1 - [...].

2 - [...].

3 - 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, na sua redação atual, é sempre 1.

Artigo 125.º



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

1 - [...].

2 - [...].

3 - Da comunicação referida no n.º 1 deve constar, adicionalmente, 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.

4 - [*Anterior n.º 3*].

1 - .»

Artigo 21.º

Alteração ao Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis

Os artigos 7.º e 11.º do Código do IMT passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 7.º

[...]

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.

Artigo 11.º

[...]

1 - [...].

2 - [...].



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

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.

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

7 - [*Anterior n.º 6*].

8 - [*Anterior n.º 7*].

9 - [*Anterior n.º 8*].»

Artigo 22.º

Alteração ao Código do Imposto do Selo

O artigo 60.º do Código do Imposto do Selo, aprovado pela Lei n.º 150/99, de 11 de setembro, na sua redação atual, passa a ter a seguinte redação:

«Artigo 60.º

Contratos de arrendamento

1 - [...].

2 - [...].

3 - [...].

4 - Caso os locadores ou sublocadores não comuniquem à Autoridade Tributária



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

e Aduaneira os elementos previstos no n.º 1, os arrendatários podem efetuar as referidas comunicações, no prazo de dois meses após o fim do prazo fixado no n.º 2.

5 - [*Anterior n.º 4*].»

Artigo 23.º

Alteração ao Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto

O 5.º do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, na sua redação atual, passa a ter a seguinte redação:

Artigo 5.º

[...]

1 - [...].

2 - As empresas de telecomunicações e as empresas distribuidoras de gás, eletricidade e água enviam obrigatoriamente aos municípios, até ao dia 1 de outubro de cada ano, uma lista atualizada da ausência de consumos ou de consumos baixos, por cada prédio urbano ou fração autónoma e, através de comunicação eletrónica ou outro suporte informático.

3 - A lista referida no número anterior inclui obrigatoriamente a identificação matricial de cada prédio.»

Artigo 24.º

Aditamento à lista i anexa ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado

É aditada a verba 2.42 da lista I anexa ao Código do IVA, com a seguinte redação:

«2.42 – As empreitadas de construção ou reabilitação de imóveis, , em que pelo menos



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

700/1000, ou a totalidade do imóvel em caso de propriedade total ou fração autónoma, seja afeta a arrendamento acessível, nos termos definidos em portaria do membro do Governo responsável pela área da habitação, independentemente do promotor, desde que certificadas pelo IHRU, I. P., ou, quando promovidas na Região Autónoma da Madeira ou na Região Autónoma dos Açores, pelo IHM ou pela Direção Regional de Habitação dos Açores, respetivamente.»

Artigo 25.º

Aditamento ao Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

É aditado ao Código do IMI o artigo 11.º-B, com a seguinte redação:

«Artigo 11.º-B

Isenção para terrenos para construção de habitações

- 1 - Ficam isentos de imposto municipal sobre imóveis os terrenos para construção cujo procedimento de controlo prévio para obras de construção, definido 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, na sua redação atual, 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.
- 2 - Ficam isentos de imposto municipal sobre imóveis os terrenos para construção cujo procedimento controlo prévio para utilização habitacional, nos termos do n.º 5 do artigo 4.º do 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.
- 3 - Nas situações previstas nos n.ºs 1 e 2, caso ao prédio seja dada utilização diversa de



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

fins habitacionais, liquida-se o imposto por todo o período decorrido desde a sua aquisição.

- 4 - Para efeitos da aplicação das isenções previstas nos n.ºs 1 e 2, os sujeitos passivos comunicam ao serviço de finanças da área da situação dos prédios através da apresentação de documento comprovativo do início do procedimento de controlo prévio.
- 5 - As isenções previstas nos n.ºs 1 e 2 iniciam-se a partir da data da comunicação efetuada ao serviço de finanças nos termos do número anterior.
- 6 - Para efeitos do término 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.
- 7 - Nas situações previstas no número anterior, se a comunicação for apresentada após o prazo legal, o imposto é devido por todo o tempo já decorrido acrescendo os juros compensatórios, nos termos do artigo 117.º.
- 8 - Não gozam do regime previsto nos n.ºs 1 e 2 os sujeitos passivos que tenham adquirido o prédio a entidade que dele já tenha beneficiado.
- 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;
 - 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.»



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

Artigo 26.º

Aditamento ao Estatuto dos Benefícios Fiscais

São aditados ao EBF os artigos 45.º-A e 74.º-A, com a seguinte redação:

«Artigo 45.º-A

Prédios urbanos destinados ao Programa de Apoio ao Arrendamento

- 1 - Ficam isentas de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis as aquisições de terrenos para construção destinados à construção de imóveis habitacionais desde que preencham os seguintes requisitos cumulativos:
 - a) Pelo menos 700/1000, ou a totalidade do imóvel em caso de propriedade total ou fração autónoma, seja afeta 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, pelo IHM ou pela Direção Regional de Habitação dos Açores;
 - b) O procedimento de controlo prévio para obras de construção, definido 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, na sua redação atual, de imóveis com afetação habitacional seja iniciado junto da entidade competente no prazo de dois anos após a aquisição.
- 2 - Aos prédios urbanos ou frações autónomas adquiridos ou construídos para afetação ao Programa de Apoio ao Arrendamento são aplicáveis os seguintes benefícios fiscais:



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

- a)* Isenção do imposto municipal sobre imóveis por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da aquisição, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos; e
 - b)* Isenção de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis.
- 3 - As isenções previstas nos n.ºs 1 e 2 ficam sem efeito se:
- 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 dez anos; ou
 - 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.
- 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 Programa de Apoio ao Arrendamento no prazo de três meses.
- 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.

Artigo 74.º-A

Transferência de imóveis de alojamento local para arrendamento

- 1 - Ficam isentos do IRS e IRC os rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente, desde que verificadas,



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

cumulativamente, as seguintes condições:

- a)* Resultem da transferência para arrendamento, para habitação permanente, de imóveis anteriormente afetos à exploração de estabelecimentos de alojamento local;
 - b)* O registo do estabelecimento de alojamento local tenha ocorrido até 31 de dezembro de 2022;
 - c)* A celebração do contrato de arrendamento e respetiva inscrição no Portal das Finanças ocorra até 31 de dezembro de 2024.
- 2 - A isenção prevista no número anterior é aplicável aos rendimentos prediais obtidos até 31 de dezembro de 2030.»

CAPÍTULO X

Disposições complementares, transitórias e finais

Artigo 27.º

Aditamento ao regime jurídico da urbanização e edificação

É aditado ao RJUE os artigos 89.º-B, com a seguinte redação:

«Artigo 89.º-B

Condições de habitabilidade

- 1 - As edificações devem ser objeto de fiscalização periódica quanto às condições de habitabilidade, por parte da respetiva câmara municipal.
- 2 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, a câmara municipal pode, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, determinar a fiscalização sobre as condições de utilização do imóvel.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

- 3 - No âmbito da fiscalização, é verificado o cumprimento das normas legais relativas ao arrendamento habitacional, às condições de habitabilidade, bem como às situações irregulares de arrendamento ou subarrendamento habitacional.
- 4 - Considera-se que a desadequação da tipologia da habitação face à dimensão e características do agregado habitacional, constitui uma utilização em desacordo com o uso fixado no respetivo alvará ou comunicação prévia.
- 5 - Sempre que identificadas situações irregulares, a câmara municipal íntima o proprietário para a reposição da utilização nos termos autorizados, ao abrigo dos artigos 102.º e seguintes, sem prejuízo da instauração do competente procedimento contraordenacional.
- 6 - À reposição prevista no número anterior, sempre que assente em situações de arrendamento do locado em sobrelotação, é aplicável, com as devidas adaptações, o disposto no artigo 9.º-B do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, na sua redação atual, designadamente no que respeita à responsabilidade do senhorio pela salvaguarda de alternativa habitacional dos respetivos arrendatários.

Artigo 28.º

Suspensão de novos registos de alojamento local

- 1 - Até 31 de dezembro de 2030, fica suspensa a emissão de novos registos de estabelecimento de alojamento local, ao abrigo do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, na sua redação atual, com exceção das zonas para alojamento rural, nos termos a definir por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas da economia, habitação e coesão territorial.
- 2 - O disposto no presente artigo não se aplica às Regiões Autónomas.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

Artigo 29.º

Caducidade de registos de alojamento local emitidos

- 1 - Os registos de alojamento local emitidos à data da entrada em vigor da presente lei caducam a 31 de dezembro de 2030.
- 2 - Os registos referidos no número anterior são renováveis por cinco anos, a partir de 31 de dezembro de 2030, nos termos do artigo 6.º-A do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, na sua redação atual.
- 3 - Excetuam-se do disposto no n.º 1 os estabelecimentos de alojamento local que constituam garantia real de contratos de mútuo celebrados em data anterior à entrada em vigor da presente lei, que ainda não tenham sido integralmente liquidados a 31 de dezembro de 2030, e cuja validade pode ser estendida até à data da amortização integral.

Artigo 30.º

Reconversão e construção de imóveis para uso habitacional

A compatibilidade da reconversão de imóveis para uso habitacional e a construção de novos edifícios para habitação nas áreas urbanas que estejam classificadas no plano municipal aplicável como espaços para equipamentos, comércio e serviços é efetuada através do regime simplificado previsto no artigo 123.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

Artigo 31.º

Renovação de autorização de residência para atividade de investimento imobiliário

- 1 - A renovação de autorização s de residência para atividade de investimento imobiliário concedida ao abrigo das subalíneas *iii*) e *iv*) da alínea *d*) do n.º 1 do artigo 3.º da Lei n.º 23/2007, de 4 de julho, na redação anterior à entrada em vigor da presente lei, nos termos do n.º 2 do artigo 90.º-A da referida Lei, depende de comprovação, pelo seu titular, de que os imóveis se encontram arrendados para fins habitacionais por prazo não



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

inferior a cinco anos ou estão a ser utilizados para habitação própria e permanente do titular ou de seu descendente.

- 2 - Para efeitos do disposto no número anterior, o titular deve entregar os elementos comprovativos junto das entidades competentes para a renovação da autorização de residência para atividade de investimento imobiliário, até 90 dias antes da data de caducidade da autorização.
- 3 - Consideram-se elementos comprovativos para efeitos de renovação da autorização de residência prevista no número anterior os seguintes:
 - a) Registo do contrato de arrendamento junto do Portal das Finanças, no caso de imóveis arrendados com prazo não inferior a três anos;
 - b) Documento que ateste o domicílio fiscal, no caso de imóveis destinados à habitação própria e permanente do titular ou de seu descendente.

Artigo 32.º

Pedidos de autorização de residência para atividade de investimento pendentes

- 1 - Os pedidos de concessão de autorização de residência para exercício de uma atividade de investimento solicitados ao abrigo da alínea *d)* do n.º 1 do artigo 3.º da Lei n.º 23/2007, de 4 de julho, que se encontrem a aguardar decisão junto das entidades competentes a 16 de fevereiro de 2023, mantêm-se válidos, sem prejuízo do disposto nos n.ºs 3 e 4.
- 2 - O disposto no número anterior aplica-se, nos mesmos termos, aos pedidos de renovação de autorização de residência para exercício de uma atividade de investimento.
- 3 - Os pedidos de renovação de autorização de residência para atividade de investimento imobiliário concedida ao abrigo das subalíneas *iii)* e *iv)* da alínea *d)* do n.º 1 do artigo 3.º da Lei n.º 23/2007, de 4 de julho, na redação anterior à entrada em vigor da presente lei, que se encontrem a aguardar decisão junto das entidades competentes à data da entrada



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

em vigor da presente lei, mantêm-se válidos desde que seja feita prova, pelo seu titular, de uma das situações previstas no n.º 1 do artigo 35.º.

- 4 - Para efeitos do número anterior, o titular da autorização de residência dispõe de 60 dias para apresentar junto das entidades competentes para a renovação da autorização de residência para atividade de investimento imobiliário os documentos comprovativos previstos nas alíneas a) e b) do n.º 3 do artigo 35.º.

Artigo 33.º

Contratos anteriores a 1990

- 1 - Aos contratos abrangidos pelos artigos 35.º e 36.º do novo regime do arrendamento urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação atual, é aplicável uma isenção de tributação em IRS dos rendimentos prediais e em sede de IMI.
- 2 - O relatório previsto no n.º 2 do artigo 228.º da Lei n.º 12/2022, de 27 de junho, na sua redação atual, propõe igualmente as medidas necessárias para a definição do montante e dos limites da compensação a atribuir ao senhorio, pelas rendas não cobradas aos arrendatários.

Artigo 34.º

Subsídios atribuídos ao abrigo do Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto,

Os subsídios de renda já atribuídos ao abrigo do Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto, mantêm-se e podem ser renovados nos termos da presente lei, até ao termo do período de atualização faseada de renda, cabendo à Direção-Geral do Tesouro e Finanças transferir, mensalmente, para a conta a indicar pelo IHRU, I. P., as verbas necessárias ao pagamento mensal desses apoios financeiros para que este efetue as necessárias transferências para as contas bancárias identificadas pelos beneficiários, até ao dia oito de cada mês..



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

Artigo 35.º

Norma transitória em matéria fiscal

- 1 - São excluídos de tributação os ganhos provenientes da transmissão onerosa de imóveis, desde que verificadas, cumulativamente, as seguintes condições:
 - a) O imóvel não seja destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar;
 - b) O valor de realização, deduzido da amortização de 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;
 - c) A amortização referida na alínea anterior seja concretizada num prazo de três meses contados da data de realização.
- 2 - Sempre que o saldo apurado nos termos do número anterior for superior ao capital em dívida no crédito à habitação 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 à habitação própria e permanente.
- 4 - O presente artigo aplica-se apenas às transmissões realizadas entre 1 de janeiro de 2023 e 31 de dezembro de 2024.

Artigo 36.º

Norma revogatória

São revogados:



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

- a)* A verba 2.23 da lista I anexa ao Código do IVA;
- b)* A alínea *b)* do n.º 8 do artigo 45.º e os n.ºs 5 e 7 do artigo 71.º do EBF;
- c)* A alínea *e)* no n.º 1 do artigo 72.º do Código do IRS;
- d)* As alíneas *d)* e *e)* do n.º 1 e os n.ºs 2, 3, 4, 5, 6 e 7 do artigo 9.º Código do IMI;
- e)* A alínea *d)* do n.º 1 e os n.ºs 2 a 4 do artigo 3.º, o artigo 90.º-A e a alínea *r)* do n.º 1 do artigo 122.º da Lei n.º 23/2007, de 4 de julho, na sua redação atual;
- f)* O n.º 4 do artigo 7.º e o n.º 3 do artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, na sua redação atual;
- g)* O Decreto-Lei n.º 156/2015, de 10 de agosto;
- h)* O n.º 3 do artigo 10.º-C do Decreto-Lei n.º 29/2018, de 4 de maio, na sua redação atual.

Artigo 37.º

Entrada em vigor

A presente lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

ANEXO I

(a que se refere o artigo 2.º)

Regime de arrendamento para subarrendamento

Artigo 1.º

Objeto

O presente regime jurídico aplica-se ao arrendamento para subarrendamento destinado a famílias com dificuldades no acesso à habitação no mercado, através da mobilização de imóveis disponíveis no mercado em regime de contrato de arrendamento para posterior subarrendamento a preços acessíveis.

Artigo 2.º

Entidades promotoras

São entidades promotoras:

- a) O Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.);
- b) A ESTAMO – Participações Imobiliárias, S.A. (ESTAMO, S.A.).

Artigo 3.º

Contrato interadministrativo

- 1 - As entidades promotoras referidas no artigo anterior celebram um contrato interadministrativo através do qual estipulam as condições e os termos da partilha de responsabilidade na gestão e execução do presente regime.
- 2 - Sem prejuízo das competências que vierem a ser estipuladas no contrato interadministrativo:
 - a) Cabe ao IHRU, I. P.:



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

- i)* Assumir a posição de arrendatário nos contratos de arrendamento para fins habitacionais;
 - ii)* Promover o sorteio dos candidatos para posterior atribuição dos imóveis, em regime de subarrendamento;
 - iii)* Proceder ao pagamento das comissões que sejam estipuladas no contrato interadministrativo.
- b)* Cabe à ESTAMO, S.A.:
- i)* Promover a identificação no mercado dos imóveis que cumpram os requisitos previstos no artigo 5.º;
 - ii)* Promover a vistoria técnica dos imóveis, quando necessária, tendo em vista atestar as respetivas condições de habitabilidade.

Artigo 4.º

Contratos de arrendamento

- 1 - Os contratos de arrendamento para fins habitacionais são celebrados entre o IHRU, I. P., e os proprietários ou detentores de outros direitos reais sobre os imóveis.
- 2 - Na falta de estipulação entre as partes, os contratos de arrendamento para fins habitacionais têm uma duração de cinco anos, renovando-se por iguais períodos, salvo oposição expressa de qualquer uma das partes.
- 3 - A duração dos contratos de arrendamento para fins habitacionais não pode, em qualquer caso, ser inferior a três anos.
- 4 - O preço de renda mensal a pagar pelo IHRU, I. P., observa os limites gerais do preço de renda previstos na alínea *a)* do n.º 1 do artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, na sua redação atual.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

- 5 - As partes podem convencionar um preço de renda mensal superior aos limites previstos na alínea *a)* do n.º 1 do artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, na sua redação atual, até 30 % para cada tipologia e concelho onde se localiza o imóvel.
- 6 - O IHRU, I. P., garante o pagamento pontual das rendas aos proprietários ou detentores de outros direitos reais sobre os imóveis e a entrega, no termo do contrato de arrendamento, dos imóveis nas mesmas condições em que os recebeu.

Artigo 5.º

Atribuição dos imóveis

- 1 - A atribuição dos imóveis em regime de subarrendamento para fins habitacionais é realizada através de sorteio, por parte do IHRU, I. P..
- 2 - No sorteio referido no número anterior, são priorizadas as candidaturas respeitantes a 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.

Artigo 6.º

CrITÉrios de elegibilidade

Na atribuição dos imóveis em regime de subarrendamento para fins habitacionais, são elegíveis os agregados habitacionais cujo rendimento anual bruto máximo:

- a)* Para agregados de uma pessoa, seja igual ou inferior ao limite máximo do 6.º escalão do Imposto Sobre o Rendimento de Pessoas Singulares (IRS);
- b)* Para agregados de duas pessoas, seja igual ou inferior ao limite máximo do 6.º escalão do IRS, acrescido de € 10 000,00;
- c)* Para agregados de mais de duas pessoas, seja igual ou inferior ao limite máximo do 6.º escalão do IRS, acrescido de € 10 000,00, e de € 5 000,00 por cada pessoa adicional.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

- 3 - O rendimento anual do agregado habitacional e o rendimento médio mensal são calculados nos termos previstos nos n.ºs 1 e 5 do artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, na sua redação atual.

Artigo 7.º

Contratos de subarrendamento

- 1 - Os contratos de subarrendamento para fins habitacionais são celebrados entre o IHRU, I. P., e os candidatos.
- 2 - O preço da renda mensal é fixado pelo IHRU, I. P., não podendo o imóvel ser atribuído a candidatos cujo rendimento médio mensal do agregado habitacional, nos termos do n.º 1 do artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, na sua redação atual, represente uma taxa de esforço superior a 35 %.e deve corresponder a uma taxa de esforço máxima de 35 % do rendimento médio mensal do agregado habitacional, nos termos previstos no n.º 1 do artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, na sua redação atual.

Artigo 8.º

Benefícios fiscais

- 1 - Os rendimentos prediais resultantes dos contratos de arrendamento celebrados nos termos do presente regime ficam isentos de tributação em sede de IRS e de Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas (IRC), consoante aplicável, desde que cumpridos os limites gerais do preço de renda previstos no n.º 4 do artigo 4.º e o contrato se encontre devidamente registado junto da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT).
- 2 - Os municípios podem isentar de imposto municipal sobre imóveis os imóveis objeto de contratos de arrendamento celebrados nos termos do presente regime durante a respetiva vigência.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

Artigo 9.º

Comunicações à Autoridade Tributária e Aduaneira

- 1 - O proprietário promove o registo do contrato de arrendamento, no prazo de cinco dias úteis a contar da celebração do contrato de subarrendamento para fins habitacionais, junto da AT.
- 2 - No prazo referido no número anterior, o proprietário informa o IHRU, I. P., da promoção do registo.
- 3 - No prazo de cinco dias úteis a contar da comunicação prevista no número anterior, o IHRU, I. P., deve confirmar à AT que o arrendamento contratualizado se enquadra no presente regime.
- 4 - O benefício fiscal apenas é concedido após o cumprimento do dever previsto no n.º 2.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

ANEXO II

(a que se refere o artigo 3.º)

Apoio à promoção de habitação a custos controlados para arrendamento acessível

Artigo 1.º

Objeto

O presente regime regula o apoio à promoção de habitação a custos controlados para arrendamento acessível.

Artigo 2.º

Beneficiários

Podem ter acesso ao presente regime as seguintes entidades:

- a)* Cooperativas de habitação e construção, que cumpram as condições de acesso previstas no artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 145/97, de 11 de junho;
- b)* 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, 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;
- c)* Municípios, isoladamente ou em parceria com as entidades referidas nas alíneas anteriores;
- d)* Misericórdias, instituições particulares de solidariedade social e pessoas coletivas de utilidade pública administrativa ou de reconhecido interesse público.

Artigo 3.º

Modalidades



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

Para a promoção de habitação a custos controlados para arrendamento acessível, os beneficiários podem aceder aos seguintes apoios:

- a) Linha de financiamento;
- b) Cedência de terrenos públicos;

Artigo 4.º

Linha de financiamento

- 1- 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 € 250 000 000,00.
- 2- A linha de financiamento é aprovada e executada pelo Banco Português do Fomento, S. A., no prazo de 45 dias a contar da entrada em vigor do presente regime.
- 3- As condições e o prazo do financiamento são definidos pelo Banco Português de Fomento, S. A., em colaboração com o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.).
- 4- É 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.

Artigo 5.º

Cedência de terrenos públicos

- 1- O Governo identifica o património imobiliário público para cedência de terrenos, com vista à promoção, disponibilização e gestão de arrendamento acessível.
- 2- A afetação do património é realizada através de cedência do direito de superfície, por um prazo máximo de 90 anos.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

- 3- Não é permitida a transferência da propriedade plena para os beneficiários.
- 4- Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, aplica-se o disposto no artigo 8.º.

Artigo 6.º

Limites da promoção

- 1 - As habitações construídas com financiamentos concedidos ao abrigo do presente regime estão sujeitas aos parâmetros e valores em vigor para a habitação de custos controlados, nomeadamente quanto ao custo de promoção por metro quadrado e aos valores máximos de renda previstos no Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, na sua redação atual.
- 2 - O disposto no número anterior não se aplica à atribuição do financiamento previsto na alínea *a*) do artigo 3.º.

Artigo 7.º

Inalienabilidade e preferência

- 1 - Os fogos promovidos ao abrigo do presente regime ficam afetos ao arrendamento acessível, pelo menos durante 25 anos, podendo ser fixado prazo maior no contrato de arrendamento.
- 2 - Decorrido o prazo de arrendamento previsto no número anterior, e em caso de venda, os municípios e o IHRU, I. P., têm direito de preferência na aquisição de fogos construídos ao abrigo do presente regime, por valor calculado de acordo com a legislação aplicável à promoção de habitações a custos controlados, reportados a data de conclusão do empreendimento e atualizado pelo fator de correção monetária.

Artigo 8.º

Regulamentação

Os termos e condições do presente regime são regulamentos por portaria do membro do Governo responsável pela área da habitação, no prazo de 90 dias a contar da entrada em



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

vigor do presente regime.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

ANEXO III

(a que se refere o artigo 15.º)

Artigo 1.º

Objeto

O presente regime cria uma contribuição extraordinária sobre os estabelecimentos de alojamento local (CEAL).

Artigo 2.º

Incidência subjetiva

- 1 - São sujeitos passivos da contribuição os titulares da exploração dos estabelecimentos de alojamento local na aceção do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, na sua redação atual.
- 2 - Os proprietários de imóveis que não sejam titulares da exploração nos quais se desenvolva a exploração de alojamento local são subsidiariamente responsáveis pela liquidação e pelo pagamento da contribuição relativamente aos respetivos imóveis.

Artigo 3.º

Incidência objetiva

- 1 - A CEAL incide sobre a afetação de imóveis habitacionais, localizados em zona de pressão urbanística, a alojamento local, a 31 de dezembro de cada ano civil.
- 2 - Consideram-se imóveis habitacionais, para efeitos do presente regime, os prédios urbanos, as suas frações e as suas partes ou divisões suscetíveis de utilização independente de natureza habitacional nos termos do n.º 2 do artigo 6.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, aprovado no anexo I ao Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na sua redação atual.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

Artigo 4.º

Base tributável

A base tributável da CEAL é constituída pela aplicação do coeficiente económico do alojamento local e do coeficiente de pressão urbanística à área dos imóveis habitacionais, sobre os quais incida a CEAL.

Artigo 5.º

Coeficiente económico do alojamento local

O coeficiente económico do alojamento local é calculado através do quociente entre:

- a) O rendimento médio anual por quarto disponível em alojamento local apurado pelo Instituto Nacional de Estatística, I. P., relativamente ao ano anterior ao facto tributário;
- b) A área bruta mínima de um fogo habitacional de tipologia T1, nos termos previstos no artigo 67.º no Regulamento Geral das Edificações Urbanas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38.382/1951, de 7 de agosto, na sua redação atual.

Artigo 6.º

Coeficiente de pressão urbanística

1 - O coeficiente de pressão urbanística é calculado, para cada zona, através do quociente entre:

- a) A variação positiva da renda de referência por m², em cada zona, entre 2015 e o ano anterior ao facto tributário;
- b) A variação positiva da renda de referência por m², apurada nos termos da alínea anterior, na zona em que tal variação seja mais elevada a nível nacional.

2 - Para efeitos do presente artigo, considera-se como «zona»:



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

- a)* A freguesia de localização do imóvel, desde que entre os anos de referência tenham sido comunicados através da declaração do modelo 2 do Imposto do Selo previsto no Código do Imposto de Selo, aprovado em anexo à Lei n.º 150/99, de 11 de setembro, na sua redação atual, pelo menos, 50 contratos de arrendamento habitacional permanente naquela freguesia; ou
- b)* Não sendo atingido o limite previsto na alínea anterior, o concelho de localização do imóvel, desde que entre os anos de referência tenham sido comunicados através da declaração modelo 2 do Imposto do Selo, pelo menos, 50 contratos de arrendamento habitacional permanente naquele concelho; ou
- c)* Não sendo atingido o limite previsto na alínea anterior, o distrito de localização do imóvel, desde que entre os anos de referência tenham sido comunicados através da declaração modelo 2 do Imposto do Selo, pelo menos, 50 contratos de arrendamento habitacional permanente naquele distrito;
- d)* Nos demais casos, o continente, a Região Autónoma dos Açores ou a Região Autónoma da Madeira, consoante o caso.

3 – A renda de referência por m² é apurada:

- a)* Quando a zona seja determinada ao nível da freguesia de localização do imóvel, nos termos da alínea *a)* do número anterior, através da mediana da renda por m² dos contratos de arrendamento habitacional permanente comunicados através do modelo 2 do Imposto do Selo naquela circunscrição administrativa;
- b)* Quando a zona seja determinada por outra circunscrição administrativa, nos termos das alíneas *b)* a *d)* do número anterior, ao primeiro quartil da renda por m² dos contratos de arrendamento habitacional permanente comunicados através da declaração modelo 2 do Imposto do Selo naquela circunscrição administrativa.

4 – Aos coeficientes de pressão urbanística aplica-se os seguintes limites:



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

- a)* Quando na área de um mesmo concelho existam imóveis cuja zona seja considerada ao nível da freguesia e imóveis cuja zona seja considerada ao nível do concelho, o coeficiente aplicável a nível concelhio não pode exceder 75 % do coeficiente mais baixo aplicável de entre as freguesias autonomizadas nesse concelho nos termos da alínea *a)* do n.º 2;
- b)* Quando na área de um mesmo distrito existam imóveis cuja zona seja considerada ao nível do concelho e imóveis cuja zona seja considerada ao nível do distrito, o coeficiente aplicável a nível distrital não pode exceder 75 % do coeficiente mais baixo aplicável de entre os concelhos autonomizados nesse distrito nos termos da alínea *b)* do n.º 2.

Artigo 7.º

Publicidade dos coeficientes

Os coeficientes apurados nos termos dos artigos 5.º e 6.º são publicados anualmente por portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças.

Artigo 8.º

Taxa

A taxa aplicável à base tributável é de 35 %.

Artigo 9.º

Liquidação

- 1 - A contribuição é liquidada pelo sujeito passivo, através de declaração de modelo oficial, aprovada por portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças.
- 2 - A declaração referida no número anterior é enviada anualmente à Autoridade Tributária e Aduaneira, por transmissão eletrónica de dados, até ao dia 20 do mês junho do ano seguinte ao facto tributário.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

- 3 - A liquidação prevista no n.º 1 pode ser corrigida oficiosamente pela Autoridade Tributária e Aduaneira, nos prazos previstos na Lei Geral Tributária, aprovada em anexo ao Decreto-Lei n.º 398/98, de 17 de dezembro, na sua redação atual, caso sejam verificados erros ou omissões que determinem a exigência de um valor de contribuição superior ao liquidado pelo sujeito passivo.
- 4 - Na falta de liquidação da contribuição nos termos do n.º 1, a mesma é efetuada oficiosamente pela Autoridade Tributária e Aduaneira, com base nos elementos de que esta disponha, ao proprietário do imóvel inscrito na matriz à data do facto tributário.

Artigo 10.º

Pagamento

- 1 - A contribuição liquidada é paga até ao dia 25 do mês de junho do ano seguinte ao facto tributário, nos locais de cobrança legalmente autorizados.
- 2 - Não sendo efetuado o pagamento da contribuição até ao termo do prazo previsto no número anterior, começam a correr imediatamente juros de mora e a cobrança da dívida é promovida pela Autoridade Tributária e Aduaneira, nos termos do Código de Procedimento e de Processo Tributário, aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 433/99, de 26 de outubro, na sua redação atual.

Artigo 11.º

Consignação

A receita obtida com a CEAL é consignada ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., tendo em vista os programas definidos pelo Governo para as áreas da habitação, do arrendamento habitacional e da reabilitação urbana, em articulação com as políticas regionais e locais de habitação.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

Artigo 12.º

Infrações

Ao incumprimento das obrigações tributárias previstas nesta lei é aplicável o Regime Geral das Infrações Tributárias, aprovado em anexo à Lei n.º 15/2001, de 5 de junho, na sua redação atual.

Artigo 13.º

Garantias especiais

A CEAL goza das garantias especiais previstas no Código Civil, aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 47344/66, de 25 de novembro, na sua redação atual.

Artigo 14.º

Direito subsidiário

São subsidiariamente aplicáveis ao presente regime as disposições da Lei Geral Tributária e do Código de Procedimento e de Processo Tributário.

Artigo 15.º

Norma transitória

Na contribuição a liquidar em 2024, relativa a 31 de dezembro de 2023, são considerados para efeitos da alínea *a*) do artigo 5.º os dados do Instituto Nacional de Estatística, I. P. referentes ao ano de 2019.