MAIS HABITAÇÃO – LEI N.º 56/2023

Foi publicada, no passado dia 6 de outubro, a Lei n.º 56/2023 - que entrou em vigor a no dia seguinte ao da sua publicação - que contém um conjunto de medidas e alterações legislativas integrantes do pacote “Mais Habitação”.

MEDIDAS DE NATUREZA FISCAL

Extensão do IVA reduzido às empreitadas de reabilitação urbana fora de Área de Reabilitação Urbana (ARU) (artigo 26.º)

Extensão do IVA de 6% à reabilitação de “imóveis” fora de ARU, desde que destinados, quando em propriedade horizontal, em pelo menos em 70%, a habitações económicas, a custos controlados e a arrendamento acessível, ou a totalidade dos prédios em propriedade total ou frações autónomas.

Restrições à aplicação do IVA reduzido às operações de reabilitação dentro de ARU (artigo 26.º)

Restringe o universo do IVA reduzido a 6% nas empreitadas de reabilitação urbana, situadas dentro de ARU, que se destinem a empreitadas de reabilitação de edifícios e construção e reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública (abandonando a formulação anterior muito mais abrangente - imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana).

Salvaguarda de benefícios fiscais concedidos a particulares, nas situações de caducidade de ARU (artigo 16.º)

É alterado o artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro – Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, prevendo que nas situações de caducidade de ARU são salvaguardados os benefícios fiscais concedidos, nesta sede, aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre edifícios e frações.

Alargamento do conceito de terrenos para construção para efeitos de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) (artigo 31.º)

Altera o artigo 6.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), passando a ser considerados "terrenos para construção", para efeitos de tributação de IMI, os situados fora ou dentro de um aglomerado urbano "que tenham sido comunicados pelos municípios à Autoridade Tributária e Aduaneira como aptos para construção nos termos dos instrumentos de gestão territorial aplicáveis."

Possibilidade de tributação de prédios devolutos ou em ruínas como terrenos para construção (artigo 31.º)

Altera o artigo 38.º do CIMI, que permite que os Municípios possam requerer que os prédios urbanos devolutos que não sejam fração autónoma e, também, os prédios em ruínas, possam ser avaliados como terrenos para construção, mediante indicação das áreas brutas previstas pelo Município.

Aumento das taxas agravadas na tributação de IMI de prédios devolutos em zonas de elevada pressão urbanística (artigo 31.º)

É alterado o artigo 112.º-B do CIMI, no sentido de em zonas de elevada pressão urbanística as taxas de tributação de prédios urbanos ou frações autónomas devolutas, dos prédios em ruínas e de terrenos para construção em solo urbano ou com edificabilidade conferida por plano, passarem a ser elevadas ao décuplo (até agora o sêxtuplo), sendo aumentado o respetivo limite (até ao valor máximo de 20 vezes a taxa "normal").

Isenções automáticas de IMI e Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis (IMT).

Entre outros benefícios fiscais e isenções automáticas de IMI e IMT, destacam-se ainda as isenções de IMT na aquisições de terrenos para construção destinados à construção de imóveis habitacionais no âmbito do Programa de Apoio ao Arrendamento (artigo 29.º da Lei que altera o artigo 45.º-A do Estatuto dos Benefícios Fiscais), e as isenções de IMI sobre terrenos para construção de imóveis habitacionais cujo "procedimento de controlo prévio para obras de construção (…) 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 (artigo 32.º da Lei, que adita o artigo 11.º-B ao Código do IMI).