



TMA & ANEWS

10 de Janeiro de 2023

IMOBILIÁRIO ALTERAÇÕES LEGISLATIVAS

- **Antecipação do pagamento das rendas limitada a 2 meses**
- **Isenção do IMT para entidades que exerçam atividade de compra e venda de imóveis para revenda passa a depender do exercício dessa atividade nos dois últimos anos ao invés de um**
- **Alteração dos escalões e regras aplicáveis a taxas**

LEI N.º 24-D/2022, de 30 de dezembro (Orçamento do Estado para 2023)

A LOE para 2023, que entrou em vigor no passado dia 1 de janeiro, trouxe algumas alterações legislativas com impacto no Direito Imobiliário, das quais se destacam, pela sua relevância, as que alteram o Código Civil, o Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (CIMT), bem como o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI).

Antecipação do pagamento das rendas limitada a 2 meses

No que respeita ao Código Civil, a LOE alterou o artigo 1076.º, que versa sobre a "antecipação das rendas" nos contratos de locação, no sentido de passar a limitar essa antecipação, bem como a caução a prestar nos termos da lei para cumprimento das obrigações do locatário, ao máximo, de 2 meses de renda.

Já o CIMT sofreu algumas alterações. De notar as mais relevantes:

Isenção do IMT para entidades que exerçam atividade de compra e venda de imóveis para revenda passa a depender do exercício dessa atividade nos dois últimos anos ao invés de um

O artigo 7.º, sob a epígrafe "isenção do IMT pela aquisição de prédios para revenda", foi alterado no seu número 3, passando-se a considerar que "o sujeito passivo exerce normal e habitualmente a atividade [compra para revenda] quando comprove o seu exercício nos dois anos anteriores, mediante certidão passada pelo serviço de finanças competente, quando daquela certidão constar que, em cada um dos dois anos anteriores, foram revendidos prédios antes adquiridos para esse fim". Assim, passam a ser de 2 (dois) anos o exercício dessa atividade ao invés de, apenas, 1 (um) como anteriormente estipulado.

Por sua vez, ao artigo 12.º - "valor tributável" - foi acrescentado o número 6 no sentido de dar sem efeito a regra 4.ª prevista do número 4 quando "os imóveis sejam transmitidos no prazo de um ano a contar da data da permuta,





T M A & A N E W S

caso em que o primitivo permutante que transmitiu o imóvel deve apresentar declaração de modelo oficial, no serviço de finanças competente, no prazo de 30 dias a contar da data da transmissão". Recorde-se que a referida regra 4.^a estabelece que "nas permutas de bens imóveis toma-se para base da liquidação a diferença declarada de valores quando superior à diferença entre os valores patrimoniais tributários".

Alteração dos escalões e regras aplicáveis a taxas

Outra alteração incidiu nos escalões das tabelas constantes nas alíneas a) e b) do número 1 do artigo 17.º, mantendo-se, porém, inalteradas as respetivas taxas aplicáveis.

Como resultado dessa alteração, as tabelas passam a ser as seguintes:

a) Aquisição do prédio urbano ou fração autónoma de prédio urbano seja destinado exclusivamente à habitação própria e permanente:

Valor sobre que incide o IMT	Taxas percentuais	
	Marginal	Média *
Até 97 064	0	0
De mais de 97 064 e até 132 774	2	0,537 9
De mais de 132 774 e até 181 034	5	1,727 4
De mais de 181 034 e até 301 688	7	3,836 1
De mais de 301 688 e até 603 269	8	
Superior a 603 269 e até 1 050 400	6 (taxa única)	
Superior a 1 050 400	7,5 (taxa única)	

* No limite superior do escalão

b) Aquisição de prédio urbano ou fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação não abrangidas pela alínea anterior:

Valor sobre que incide o IMT	Taxas percentuais	
	Marginal	Média *
Até 97 064	1	1
De mais de 97 064 e até 132 774	2	1,268 9
De mais de 132 774 e até 181 034	5	2,263 6
De mais de 181 034 e até 301 688	7	4,157 8
De mais de 301 688 e até 603 269	8	
Superior a 603 269 e até 1 050 400	6 (taxa única)	
Superior a 1 050 400	7,5 (taxa única)	

* No limite superior do escalão

Ao referido artigo 17.º foi ainda acrescentado o número 6 passando-se a prever que "nas permutas de imóveis é aplicável com as devidas adaptações, o disposto na alínea b) do n.º 6",





TMA & ANEWS

segundo o qual "se no ato não se conseguir transmitir a totalidade do prédio ou se transmitirem figuras parcelares do direito de propriedade ou da propriedade separada dessas figuras parcelares, ao valor tributável aplica-se a taxa correspondente ao valor global do prédio tendo em consideração a parte ou o direito transmitidos".

Referir ainda que, para efeitos de liquidação do IMT, o interessado passa a ter de fornecer, para além dos elementos já previstos no artigo 20.º, "a identificação dos imóveis ou a indicação de estarem omissos nas matrizes, bem como o valor de cada prédio, da parte indivisa ou do direito a que o ato ou contrato respeitar, devendo também mencionar-se o valor global dos bens ou direitos transmitidos".

Majoração e agravamento de taxas de IMI em zonas de pressão urbanística por deliberação da assembleia municipal

Relativamente ao CIMI, a LOE, por aditamento dos números 19 e 20 ao artigo 112.º, veio conceder aos municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, a possibilidade de definirem "uma majoração da taxa a vigorar no ano a que respeita o imposto a aplicar aos prédios ou partes de prédio localizados em zonas de pressão urbanística, como

tal definidas em diploma próprio, nos seguintes termos: a) até 100% nos casos em que estejam afetos a alojamento local; b) até 25% nos casos em que, tendo por destino a habitação, não se encontrem arrendados para habitação ou afetos a habitação própria e permanente do sujeito passivo".

Essa majoração é elevada a 50% sempre que o sujeito passivo seja uma pessoa coletiva ou entidade equiparada.

Nos prédios urbanos ou frações autónomas, localizados em zonas de pressão urbanística, que se encontrem devolutos, o agravamento da taxa passou a ocorrer quando os mesmos se encontrem nessa circunstância há mais de 1 ano ao invés dos 2 anos anteriormente previstos.

De igual modo aqui, a LOE veio permitir aos municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, a possibilidade de aumentarem o limite previsto na alínea b) do número 1 do artigo 112.º-B em "25% sempre que o prédio urbano ou fração autónoma se destine a habitação e, no ano a que respeita o imposto, não se encontre arrendado para habitação ou afete a habitação própria e permanente do sujeito passivo" OU em "50% sempre que o sujeito passivo do imposto seja uma pessoa coletiva ou outra entidade legalmente equiparada."





T M A & A NEWS

LEI N.º 1/2023, DE 9 DE JANEIRO – Assegura a manutenção da proteção das lojas com história que tenham transitado para o NRAU

A Lei n.º 1/2023, de 9 de janeiro, procedeu à alteração do artigo 13.º da Lei n.º 42/2017, de 14 de junho, alargando o prazo de proteção dos imóveis nos quais exista um estabelecimento ou entidade de interesse histórico e cultural ou social local reconhecido pelo município, nos termos do respetivo regime jurídico.

Assim, ressalvado o acordo entre as partes, os arrendatários de locados que se encontrem em tais condições não podem ser submetidos ao NRAU até 31 de dezembro de 2027. No regime anterior previa-se essa restrição até *"cinco anos a contar da entrada em vigor"* da Lei n.º 42/2017, isto é, até 23 de junho de 2022.

De igual modo, em relação aos imóveis que, encontrando-se nessas condições, tenham transitado para o NRAU, não podem os senhorios opor-se à renovação do novo contrato à luz do NRAU até 31 de dezembro de 2027.



Teresa P. Conceição

