

Veja o vídeo explicativo com Bruna Melo, Partner EY, Tax Services sobre o tema:

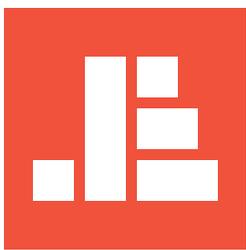
A CRISE DA HABITAÇÃO EM PORTUGAL NÃO É UM TEMA NOVO NEM RECENTE

em easytax.jornaleconomico.pt

Powered by



EY Building a better working world



Número 39
Julho 2023

Diretor
Filipe Alves
Subdiretores
Lígia Simões e Nuno Vinha
Diretor de Arte
Mário Malhão

Caderno publicado como suplemento do Jornal Económico nº 2204. Não pode ser vendido separadamente.

Boletim Fiscal



CRISTINA BERNARDO

Rebatize-se o programa para 'Menos Habitação'

Editorial



Lígia Simões
lsimoes@medianove.com

O Governo apresentou, em fevereiro, com pompa e circunstância, o programa Mais Habitação (P+H) como resposta à insuperável crise de habitação. Um conjunto de medidas, desconexas e pouco eficazes, vertidas em PowerPoint composto de frases feitas e chavões para definir assuntos complexos que não foram tratados com tempo nem suportados pela estatística ou estudos. Um *modus operandi* simplista e pouco cuidadoso que corrói a confiança.

Ainda antes de saírem do papel, responsáveis do sector fizeram soar as campainhas de alarme com o alerta do sector de que "muitos investidores pretendem sair do país".

Além de não resolver o grave problema habitacional e agravar problemas, especialistas apontam baterias ao P+H, lançando críticas à hostilização ideológica de medidas que violam princípios constitucionais.

Algumas dessas críticas não terão caído em saco roto. É o caso dos vistos *gold* com o Governo a deixar cair a retroatividade da medida. Ao recuo de medidas somam-se as alterações aos anunciados apoios às rendas, a única medida que as pessoas poderiam sentir no bolso e que um despacho das Finanças acabou por ditar um corte nas prestações e universo de beneficiários,

O Governo incendiou, pois, o sector da habitação em Portugal com o anúncio de medidas gravosas e inconstitucionais, como o arrendamento coercivo, e as alterações ao regime do alojamento local. Anúncios que lançaram o pânico nos proprietários, imigrantes e investidores. Em virtude do enorme alarme social causado pelas medidas do P+H, no sector da habitação está-se, assim, a verificar uma enorme redução do investimento e da própria oferta de arrendamento, com um pacote que torna cada vez mais difícil a obtenção de habitação por quem dela necessita. Rebatize-se este programa para 'Menos Habitação'.

Índice

2 Análise
■ Programa Mais Habitação contribui para "a desconfiança face ao sistema fiscal"

3 Entrevista
■ "Medidas que atingem o AL põem em causa continuidade do sector", diz Cristiana Santos, *manager* da EY



4 Súmula
■ Fique a par das novidades fiscais e contributivas desde o final do mês de março

6 Consultório fiscal
■ O impacto das medidas fiscais do Programa 'Mais Habitação'

7 Calendário fiscal
■ Conheça as datas relevantes para o cumprimento das suas obrigações fiscais e contributivas

8 Opinião
■ A crise da habitação em Portugal não é um tema novo nem recente

Programa Mais Habitação contribui para “a desconfiança face ao sistema fiscal”

Análise ■ O programa Mais Habitação volta a mexer no enquadramento fiscal, contribuindo, assim, para a incerteza sentida face a esse sistema. Quem o diz é Bruna Melo, da EY, que antecipa também que algumas das medidas previstas levarão a um aumento da litigância. Atira, por outro lado, que a ligação entre os vistos *gold* e a especulação imobiliária “é falaciosa”.

Isabel Patrício
ipatrício@medianove.com

O programa desenhado pelo Governo para responder à crise do mercado da habitação até traz medidas positivas, mas, ao voltar a mexer no enquadramento fiscal aplicado aos investidores, contribui para consolidar “o sentimento de incerteza e desconfiança” face a esse sistema, depois das mudanças sucessivas já feitas neste sector, alerta Bruna Melo, *partner* da EY, na área de *tax services*. Em declarações ao Jornal Económico (JE), a especialista sublinha também que algumas das medidas incluídas no Mais Habitação correm o risco de serem obstáculos ao aumento da oferta habitacional.

“O programa inclui um conjunto de medidas que, impactando negativamente o investimento e a promoção imobiliária, colocam entraves ao tão necessário aumento de oferta da habitação”, realça Bruna Melo, que frisa, nalguns casos, o Mais Habitação acarreta mesmo um “forte agravamento fiscal” para quem investe neste sector. Exemplo disso, identifica, é a redução do prazo para revenda de imóveis para benefício da isenção de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), mas também “a revogação liminar das suspensões de Imposto Muni-

pal sobre Imóveis (IMI) sobre imóveis adquiridos para revenda, e ainda a exclusão de projetos de construção nova em áreas de reabilitação urbana da taxa reduzida de IVA”.

Além disso, Bruna Melo avisa que há medidas que vão gerar “certamente litigância” entre os contribuintes e o Estado, em particular por introduzirem “regras que frustam as legítimas expectativas daqueles que investiram as suas poupanças no imobiliário português”. É o que se espera, por exemplo, no alojamento local: os investidores podem ver-se “de um dia para o outro obrigados a repor” todo o IVA que contavam deduzir, na medida em que o Governo decidiu limitar a atribuição de licenças. “Caso não venha a ser previsto um regime transitório, esta medida terá um forte impacto financeiro em muitos agentes económicos”, observa a *partner*. E acrescenta que o arrendamento coercivo de habitações e as alterações do programa de vistos *gold* são outros dos pontos do Mais Habitação que poderão gerar discórdia.

A propósito dos vistos *gold*, a especialista destaca que as transações imobiliárias feitas no âmbito desse programa “tiveram um peso inexpressivo” no total de transações realizadas em Portugal, o que significa, entende, que “é falacioso”

invocar esse regime como justificação para a especulação imobiliária e a subida generalizada dos preços no segmento residencial.

Nem tudo são espinhos

À parte das críticas, Bruna Melo reconhece que há também medidas positivas a realçar no programa Mais Habitação. “São de destacar pela positiva as medidas que desoneram a tributação dos proprietários que obtenham rendimentos do arrendamento de imóveis, relativamente aos quais a taxa de tributação é reduzida dos atuais 28% para 25%, e, em especial, quando estejam em causa contratos de longa duração, em que a redução de taxa será ainda mais expressiva”, analisa. A especialista admite, no entanto, que o impacto prático dessa medida ainda é incerto.

Outra medida positiva deste pacote desenhado pelo Governo, diz, passa pelos incentivos fiscais focados na aquisição e desenvolvimento de imóveis destinados a arrendamento a valores acessíveis.

Por outro lado, a *partner* da EY defende que a redução do IVA aplicável aos serviços de construção civil para 6% viria a viabilizar um número adicional de projetos residenciais, “o que contribuiria para a redução gradual dos preços da habitação”, remata.

25%

■ Uma das medidas previstas desonera a tributação dos proprietários que obtenham rendimentos do arrendamento de imóveis, sendo a tributação reduzida dos atuais 28% para 25%

6%

■ A diminuição do IVA aplicável aos serviços de construção civil para 6% poderia viabilizar um número adicional de projetos residenciais, contribuindo para a redução dos preços, entende Bruna Melo





CRISTINA BERNARDO

Cristiana Santos, manager da EY, Tax Services ■ Especialista alerta para medidas limitativas e a revisão de regimes e benefícios fiscais que oneram os proprietários. Já a revogação dos vistos *gold* inicialmente anunciada, diz, fez soar por todo o mundo os alarmes de desconfiança e descredibilização do Governo português.

“Medidas que atingem o AL põem em causa continuidade do sector”

Ligía Simões

lsimoes@medianove.com

O Programa Mais Habitação vai ajudar a resolver o problema de acesso à habitação e as medidas fiscais aí introduzidas vão no bom sentido?

O Programa Mais Habitação compreende um conjunto de medidas inegavelmente positivas, com especial foco nas que aligeiram a carga fiscal de senhorios e proprietários ou que criam incentivos fiscais e medidas de apoio a projetos imobiliários direcionados ao arrendamento acessível.

Não obstante, este programa prevê também novas medidas limitativas e a revisão de regimes e benefícios fiscais que, não só oneram os proprietários e a atividade de promoção imobiliária em geral, como também retiram a confiança dos investidores para a mobilização de fundos para o sector imobiliário em Portugal. Sendo crucial o aumento da oferta de fogos habitacionais no país, incluindo no mercado de arrendamento e a preços acessíveis, não nos é claro neste momento se o balanço a fazer deste programa poderá ser positivo em matéria de estímulo ao investimento imobiliário e à adesão ao modelo de arrendamento acessível.

Como avalia a nova contribuição extraordinária para o Alojamento Local (AL)?

Após avanços e recuos na respetiva configuração e taxa, afigura-se como mais uma a contar para o vasto rol de contribuições que, apelidadas de extraordiná-

rias, se perpetuam no nosso sistema fiscal, onerando atividades e agentes económicos, de pequena ou grande dimensão. A par das demais medidas que atingem o AL, fica posta em causa a continuidade de um sector que tem contribuído positivamente para o crescimento do turismo português e da economia em geral e que foi responsável pela reabilitação de importantes áreas urbanas do país.

Como avalia o fim dos vistos *gold* ao nível da previsibilidade e estabilidade do investimento?

O dia 16 de fevereiro, no qual o Governo apresentou publicamente aqueles que seriam os traços gerais do seu Programa Mais Habitação, marcou a forma como o executivo posicionou as suas prioridades no que respeita à estratégia de combate à crise da habitação em Portugal. Tendo anunciado a revogação definitiva do regime de vistos *gold*, com efeitos imediatos, (abrangendo as candidaturas que viessem a ser apresentadas após aquela data, ainda que então não tivesse dado sequer entrada no Parlamento qualquer proposta legislativa nesse sentido), soaram por todo o mundo os alarmes de desconfiança e descredibili-

zação do Governo português, que de um dia para o outro parecia ter fechado a porta a todos aqueles que ponderavam investir no país ao abrigo daquele regime. Não obstante ter recuado nesta medida, protegendo as candidaturas e os pedidos de renovação apresentados até à entrada em vigor da nova lei, e havendo ainda a possibilidade de serem mantidas algumas modalidades de investimento ao abrigo deste regime, teme-se que o impacto das regras inicialmente anunciadas tenha sido irreparável nas intenções de investimento no nosso país.

Este pacote vai aumentar a litigância? Quais são as áreas de maior risco?

Haverá certamente litigância em torno de um conjunto de medidas que veem desproporcionalmente impactar expectativas já legitimamente criadas por contribuintes e agentes económicos. Estas ganham especial expressão no âmbito da revogação do regime de vistos *gold*, da revisão do regime de AL, com a suspensão de novos registos de Alojamento Local e imposição de um período para reapreciação de licenças já emitidas. Salienta-se também a nova redação da norma que permite a aplicação da taxa reduzida de IVA de 6% a “empreitadas de reabilitação de edifícios” que, além de limitar o respetivo âmbito de aplicação, dele excluindo os projetos de construção nova, utiliza conceitos genéricos (como o de “reabilitação de edifícios”) que muito provavelmente gerarão interpretações contraditórias entre contribuintes e administração e fomentarão a litigância na matéria.



Fique a par das novidades fiscais e contributivas desde o final do mês de abril

Mónica Saraiva Marques

Senior Consultant da EY,
Business Tax Advisory

FAMÍLIAS

No âmbito das medidas de apoio às famílias, através da publicação do Decreto-Lei n.º 38/2023, de 29 de maio foi criado um regime de arrendamento para subarrendamento para famílias com dificuldade no acesso à habitação, através da alocação de uma parte da verba disponibilizada ao nível do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) para implementação de políticas públicas de habitação que visam dar uma resposta aos problemas existentes neste domínio.

Com efeito, através deste regime, determina-se:

(i) a aplicação do mecanismo de faseamento de renda aos con-

Súmula ■ Foi criado um regime de arrendamento para subarrendamento para famílias com dificuldade no acesso à habitação com a alocação de verbas do PRR. Foi ainda anunciado um novo regime aplicável às *startups* e *scaleups* para fomentar o empreendedorismo nacional.



tratos de arrendamento celebrados ao abrigo do regime do arrendamento apoiado, quando esta seja operada no âmbito de processos de regularização de dívida; **(ii)** alterações ao Programa “1.º Direito” e ao Programa “Porta de Entrada”, nomeadamente através do reforço da intervenção nas situações de necessidade de alojamento motivadas por um acontecimento imprevisível ou excecional relacionado com movimentos migratórios; **(iii)** a simplificação do procedimento de integração de imóveis pertencentes ao domínio privado do Estado na bolsa de imóveis do Estado para habitação; **(iv)** através do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., a criação de um programa de arrendamento de imóveis disponíveis no mercado, tendo em vista o posterior subar-

rendamento dos mesmos, a preços acessíveis, a famílias com dificuldades no acesso à habitação no mercado; e

(v) a criação do Programa de Apoio ao Arrendamento, entre outras medidas.

Neste contexto, no âmbito do pacote “Mais Habitação” e tendo por base a comunicação do governo do passado dia 19 de junho, o subsídio mensal de apoio à renda já terá sido pago a mais cerca de 150 mil famílias. O apoio pode ir até 200 euros mensais, sendo pago com retroativos a janeiro. No total, tendo por base a comunicação do governo, esta medida abrange mais de 185 mil famílias.

Por outro lado, perante a conjuntura de incerteza dos cenários macroeconómicos de curto prazo, com a consequente dificuldade na previsão de cenários

de longo prazo nas próximas décadas, foi aprovado o Decreto-Lei n.º 28/2023, de 28 de abril, que procedeu a uma atualização intercalar das pensões dos pensionistas de invalidez, velhice e sobrevivência do sistema de segurança social e dos pensionistas por aposentação, reforma e sobrevivência do regime de proteção social convergente. As pensões até 12 vezes o valor do indexante dos apoios sociais (“IAS”) são atualizadas em 3,57% por referência ao valor de dezembro de 2022, com efeitos a partir de 1 de julho de 2023.

A Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) encontra-se a proceder aos reembolsos do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (RS), tendo publicado um destaque no Portal das Finanças, solicitando aos contribuintes que verifiquem e atua-

lizem o seu IBAN, se necessário, na medida em que algumas liquidações de IRS referentes ao período de 2022 se encontrarem “em tratamento” por não ter sido indicado IBAN na declaração de IRS ou porque o IBAN aí indicado se encontra inválido. Neste sentido, a AT reforça a importância de verificar esta situação.

Paralelamente, foi ainda comunicado pelo Governo que, no âmbito da campanha de IRS de 2022, a AT reembolsou cerca de 2.480 milhões de euros até terça-feira, dia 20 de junho.

Em face do exposto, damos ainda nota da publicação do Ofício Circulado N.º 20256/2023, de 7 de junho, que procurou esclarecer as dúvidas suscitadas sobre o enquadramento tributário, em sede de IRS, dos montantes recebidos a título de caução estabelecida aquando da celebração de um contrato de arrendamento, tendo concluído a AT, entre outros aspetos, que “é de considerar a caução como renda para efeitos de IRS no ano do seu recebimento”.

EMPRESAS, PRR E OUTROS INCENTIVOS FINANCEIROS

Notamos neste âmbito que o Ministro das Finanças apresentou o Programa de Estabilidade para 2023-2027, afirmando que este programa representa “a resposta económica mais eficaz aos desafios que enfrentamos”, dando ainda nota que o programa visa garantir o investimento futuro, acelerar o PRR e reduzir o peso da dívida pública, “antecipando uma dívida em 2025 inferior a 100% do produto”.

Adicionalmente, foi publicada a Lei n.º 21/2023, de 25 de maio, que veio estabelecer um novo regime aplicável às *startups* e *scaleups*. Nesta senda, este novo regime define os conceitos de *startup*, *scaleup* e ainda de *business angel*, fazendo depender a atribuição do respetivo estatuto da verificação de certos requisitos. Com efeito, este regime pretende fomentar o empreendedorismo nacional, designadamente através da criação de regras específicas para a tributação das *stock options* atribuídas aos colaboradores destas sociedades, assim como criar uma maior atratividade do Sistema de Incentivos Fiscais neste âmbito.

Sublinhamos ainda as alterações levadas a cabo a vários Códigos Fiscais, efetuadas pela Lei n.º 20/2023, de 17 de maio. Mais concretamente, foram efetuadas modi-

ficações no Código do Imposto sobre Veículos, ao Estatuto dos Benefícios Fiscais, Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas, ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado e ao Código dos Impostos Especiais de Consumo.

Por fim, damos nota que, face ao que se antecede, no respeitante às pessoas coletivas, foi tornado público um conjunto de informações vinculativas emitidas no âmbito do Imposto sobre o Rendimento das pessoas Coletivas (IRC) relativamente aos seguintes temas:

(i) No que se refere ao enquadramento, em sede de IRC, do gasto atinente à atribuição de seguros de saúde aos colaboradores, foram respondidas várias questões na Informação Vinculativa referente ao Processo n.º 20230001283, divulgada a 16 de junho de 2023;

(ii) a respeito dos rendimentos a considerar para efeitos do enquadramento no regime simplificado de determinação da matéria coletável (Informação Vinculativa referente ao Processo n.º 2023 2319, divulgada a 16 de junho de 2023);

(iii) no que concerne aos benefícios fiscais, foi tornada pública a Informação Vinculativa referente ao Processo n.º 2023000364, divulgada a 16 de junho de 2023 atinente à elegibilidade de investimentos relacionados com a aquisição de equipamentos fotovoltaicos, “para autoconsumo empresarial”, para efeitos de Regime Fiscal de Apoio ao Investimento (RFAI) e a Informação Vinculativa referente ao Processo n.º 2021003839, divulgada a 15 de junho de 2023 relativamente à elegibilidade de investimentos realizados por sociedade anónima de capitais exclusivamente públicos no âmbito do Crédito Fiscal Extraordinário ao Investimento II (CFEI II);

(iv) relativamente ao regime de transparência fiscal foi divulgada a 14 de junho de 2023 a Informação Vinculativa referente ao Processo n.º 2022005195; e

(v) atinente a uma operação de cisão com o destaque de parte do património de uma sociedade para constituir duas novas sociedades, nomeadamente, no que se refere à noção de ramo de atividade e regime de neutralidade fiscal foi divulgada a 12 de junho de 2023, a Informação Vinculativa referente ao Processo n.º 2021 002977.



O subsídio mensal de apoio à renda já terá sido pago a mais cerca de 150 mil famílias. O apoio pode ir até 200 euros mensais

O impacto das medidas fiscais do Programa 'Mais Habitação'

Consultório fiscal ■ Em análise a taxa reduzida de IVA de 6% na reabilitação e a nova contribuição no Alojamento Local, bem como os alertas das especialistas. Saiba também as alterações da tributação do IRS e IMT e o que muda nas mais-valias.



Catarina Matos
Director EY, Tax Services

A taxa reduzida de IVA de 6% vai aplicar-se apenas a empreitadas de reabilitação de edifícios. Como avalia as alterações introduzidas?

O IVA nas obras de reabilitação urbana, principalmente quando estejam em causa projetos de construção nova, é um tema que tem gerado muita polémica junto de várias instituições, designadamente Câmaras Municipais, Autoridade Tributária (AT) e tribunais portugueses, tendo o Governo aproveitado o Programa Mais Habitação para propor alterações na matéria.

Por um lado, a taxa reduzida passa a aplicar-se à reabilitação de edifícios e não já de imóveis, com a consequência imediata de excluir da mesma projetos de construção nova, isto é, em terrenos (que qualificam como imóveis mas não como edifícios). Parece-nos de lamentar esta alteração, principalmente num momento em que os próprios tribunais têm vindo a admitir a aplicação da taxa reduzida de IVA a empreitadas de construção. Por outro, altera-se o tipo de intervenções abrangido, que passa a compreender "empreitadas de reabilitação de edifícios", enquanto a redação atualmente em vigor abrange "empreitadas de reabilitação urbana", introduzindo-se um

conceito vago e amplo de reabilitação, que permitirá uma (ainda) maior discricionariedade à AT na interpretação da norma e trará certamente uma vaga de litigância entre a administração e os contribuintes. Num pacote em que o aumento da oferta habitacional é uma prioridade, a norma agora proposta surge como um claro desincentivo ao investimento e à promoção imobiliária, o que irá certamente refletir-se na colocação de novas casas no mercado e nos preços do segmento residencial.

Baixar a taxa do IVA de forma generalizada na construção de habitações, atualmente limitada às habitações sociais, cooperantes e de reabilitação, podia ser uma via a explorar?

Esta poderia sem dúvida ser uma via a explorar. Em Portugal, o IVA assume um peso significativo nos investimentos imobiliários, onerando, em regra, em 23 p.p. o valor geral da empreitada que, no caso de imóveis habitacionais, será um custo final do promotor, que o repercute no comprador dos imóveis construídos, através do respetivo preço. Veja-se o exemplo espanhol, em que a aquisição de serviços de construção civil para fins habitacionais está sujeita à taxa reduzida de IVA de 10%. Assim, uma redução em 17 p.p. dos custos da promoção imobiliária poderia vir a ter um impacto decisivo em dois fatores determinantes para o bom desempenho do setor imobiliário: a margem do investidor e o custo final dos imóveis habitacionais, ambos potencialmente concorrendo para uma estabilização dos preços no segmento habitacional.



Cristiana Santos
Manager da EY, Tax Services

A nova contribuição no Alojamento Local (AL) pode levar à fuga para o mercado paralelo com as casas nas zonas de veraneio a deixarem de estar no mercado, deixando de estar reguladas? Concorde com as dúvidas quanto à sua potencial ilegalidade e inconstitucionalidade?

A introdução de uma contribuição nova, extraordinária e sem contrapartida palpável para o seu pagador constitui sempre uma dialética difícil de dirimir, na medida em que pretende levar ao desincentivo da colocação de novas casas (ou mesmo de manutenção das atuais) no mercado do AL, sendo, no entanto, igualmente expectável que possa levar também à fraude e evasão fiscal. Foi precisamente a necessidade de combate à fraude e evasão fiscal que motivou a criação do regime jurídico e fiscal da atividade do AL, cuja revisão agora proposta incentivará diversos agentes a enveredar por situações de exploração de imóveis não declaradas e à margem da regulamentação aplicável, com especial prejuízo para o setor turístico e para o erário público. Esta contribuição vem colocar obstáculos ao desenvolvimento de uma atividade que tem dado um enorme contributo ao sector do turismo, à economia em geral e

promoveu ao longo dos últimos anos a reabilitação de um conjunto significativo de imóveis. É incerto o impacto que a reforma agora proposta surta o efeito desejado, isto é, o aumento da oferta de imóveis para venda ou arrendamento.

Como avalia a diminuição da tributação em IRS para os senhorios?

A redução da taxa autónoma de IRS sobre as rendas decorrentes de contratos de arrendamento habitacional, dos atuais 28% para 25%, bem como a redução mais expressiva para contratos de longa duração ou a isenção de rendas resultantes do arrendamento de imóveis antes explorados em AL são, naturalmente, medidas de aplaudir, mas que, no entanto, não nos parece que venha a ter um impacto significativo no objetivo de aumento do número de fogos no mercado de arrendamento habitacional, considerando a desconfiança relativamente generalizada quanto ao mercado de arrendamento e aos mecanismos de proteção dos senhorios, bem como aos entraves ao aumento de rendas.

A isenção de IMT na compra para revenda passa de três para um ano. Qual é o impacto desta medida no sector?

Estamos em crer que o prazo de um ano pode ser manifestamente insuficiente para levar a cabo obras de remodelação ou melhoria, ainda que de pequena dimensão, que os imóveis comprados para revenda necessitam, o que significará a oneração da atividade de compra para revenda com o IMT e o que em nada beneficiará a tão pretendida descida dos preços dos imóveis.



Bruna Melo
Partner da EY, Tax Services

A partir de 2023, para a isenção de mais-valias, o imóvel vendido terá de corresponder à morada da família, nos dois anos anteriores à venda, com o respetivo domicílio fiscal declarado nas Finanças. Está também previsto que o contribuinte só seja dispensado deste tipo de pagamento, se não tiver tido um benefício semelhante no ano dos ganhos, e nos três anos anteriores. Passará a não ser possível mudar de casa muitas vezes, escapando às mais-valias?

Estas medidas pretendem impor determinados entraves à utilização abusiva desta exclusão de tributação, que se tinha vindo a verificar nos últimos anos, designadamente com o alternar do domicílio fiscal entre primeira habitação e habitações secundárias, com o intuito de realização de mais-valias sucessivas excluídas de tributação ao abrigo deste regime. No entanto, parece-nos que os limites agora impostos são demasiado severos, dificultam em grande medida a mobilidade social, onerando injustificadamente, a nosso ver, os contribuintes que, por necessidade ou opção, mudam de residência com maior frequência. Um tiro ao alvo da especulação imobiliária, é certo, mas que atinge colateralmente situações legítimas de mudança de habitação.

Calendário Fiscal

Datas ■ Conheça as datas essenciais para o cumprimento das suas obrigações fiscais e contributivas no mês de julho, neste calendário preparado pela EY e pelo Jornal Económico.

junho

Data	Obrigações	Modelos	Destinatário	Observações	
9	IVA	Comunicação dos elementos das faturas emitidas no mês de maio de 2023 (E-fatura).	Modelo Oficial	Autoridade Tributária e Aduaneira	Envio por transmissão eletrónica de dados
12	Seg. Social	Entrega da declaração de remunerações relativas a maio de 2023.	Declaração Mensal de Remunerações	Segurança Social	Envio por transmissão eletrónica de dados
12	IRS	Envio da Declaração Mensal de Remunerações relativa a maio de 2023, pelas entidades devedoras de rendimentos do trabalho dependente sujeitos a IRS, ainda que dele isentos, bem como os que se encontrem excluídos de tributação, nos termos dos artigos 2.º e 12.º do Código do IRS.	Declaração Mensal de Remunerações	Segurança Social	Envio por transmissão eletrónica de dados
15	Intrastat	Envio do inquérito Intrastat referente ao mês de maio de 2023.	-	INE	-
20	IVA	Envio da Declaração Periódica Mensal referente ao mês de abril de 2023, acompanhada dos Anexos respectivos, se aplicável.	Modelo Oficial	Autoridade Tributária e Aduaneira	Envio por transmissão eletrónica de dados
20	IRS / IRC	Pagamento das retenções efectuadas a pessoas singulares e colectivas, durante o mês de maio de 2023.	Declaração de retenções na fonte de IRS / IRC e Imposto do Selo	Autoridade Tributária e Aduaneira	Envio por transmissão eletrónica de dados
20	Imposto Selo	Entrega do imposto do selo liquidado no mês de maio de 2023.	Declaração de retenções na fonte de IRS / IRC e Imposto do Selo	Autoridade Tributária e Aduaneira	Envio por transmissão eletrónica de dados
20	IVA	Envio da Declaração Recapitulativa de IVA referente ao mês de maio de 2023, para os sujeitos com regime normal mensal.	Declaração Recapitulativa	Autoridade Tributária e Aduaneira	Envio por transmissão eletrónica de dados
20	Seg. Social	Pagamento das contribuições relativas às remunerações pagas no mês de maio de 2023.	-	Segurança Social	Envio por transmissão eletrónica de dados
22	Operações com o exterior	Comunicação de operações com o exterior referentes ao mês de maio de 2023.	-	Banco de Portugal	Envio a efectuar obrigatoriamente via Internet (site do Banco de Portugal)
26	IVA	Pagamento da Declaração Periódica de IVA referente ao mês de abril de 2023.	Modelo Oficial	Autoridade Tributária e Aduaneira	Alargamento do prazo determinado por Despacho nº 133/2021-XXII de 22 de abril do Secretário de Estado Adjunto dos Assuntos Fiscais.
30	IRS	Prazo limite para a entrega da Declaração de rendimentos referente ao exercício de 2022.	Mod. 3	Autoridade Tributária e Aduaneira	Envio por transmissão eletrónica de dados
30	IRS / IRC	Comunicação dos planos de opções, de subscrição, de atribuição ou outros de efeito equivalente em benefício dos colaboradores, com referência a 2022.	Mod. 19	Autoridade Tributária e Aduaneira	Envio por transmissão eletrónica de dados
30	IRS / IRC	Entrega da relação de rendimentos pagos ou colocados à disposição de sujeitos passivos não residentes no mês de abril de 2023.	Mod. 30	Autoridade Tributária e Aduaneira	Envio por transmissão eletrónica de dados
30	IRS	Rendimentos de fonte estrangeira com lugar a atribuição de crédito imposto, sem que o mesmo se encontre determinado no Estado da fonte referente ao exercício de 2022.	Mod. 49	Autoridade Tributária e Aduaneira	Envio por transmissão eletrónica de dados

julho 2023

Data	Obrigações	Modelos	Destinatário	Observações	
10	Seg. Social	Entrega da declaração de remunerações relativas a junho de 2023.	Declaração Mensal de Remunerações	Segurança Social	Envio por transmissão eletrónica de dados
10	IRS	Envio da Declaração Mensal de Remunerações relativa a junho de 2023, pelas entidades devedoras de rendimentos do trabalho dependente sujeitos a IRS, ainda que dele isentos, bem como os que se encontrem excluídos de tributação, nos termos dos artigos 2.º e 12.º do Código do IRS.	Declaração Mensal de Remunerações	Autoridade Tributária e Aduaneira	Envio por transmissão eletrónica de dados
10	IVA	Comunicação dos elementos das faturas emitidas no mês de junho de 2023 (E-fatura).	Modelo Oficial	Autoridade Tributária e Aduaneira	Envio por transmissão eletrónica de dados
15	Intrastat	Envio do inquérito Intrastat referente ao mês de junho de 2023.	-	INE	-
15	IRS / IRC / IVA / IS	Envio da IES/Declaração Anual referente ao exercício de 2022, acompanhada dos Anexos respectivos, se aplicável.	IES/Declaração Anual	Autoridade Tributária e Aduaneira	Envio por transmissão eletrónica de dados
15	Dossier Fiscal	Organização da documentação fiscal, referente a 2022.	Modelos de acordo com Portaria 51/2018, de 16/02	-	-
15	Preços de Transferência	Organização da documentação relativa à política de preços de transferência, referente a 2022.	Modelo não oficial	-	Alargamento do prazo para 15 de setembro determinado por Despacho nº 135/2022-XXIII de 6 de julho do Secretário de Estado Adjunto dos Assuntos Fiscais.
20	IVA	Envio da Declaração Periódica Mensal referente ao mês de maio de 2023, acompanhada dos Anexos respectivos, se aplicável.	Modelo Oficial	Autoridade Tributária e Aduaneira	Envio por transmissão eletrónica de dados
20	Seg. Social	Pagamento das contribuições relativas às remunerações pagas no mês de junho de 2023.	-	Segurança Social	-
20	IRS / IRC	Pagamento das retenções efectuadas a pessoas singulares e colectivas, durante o mês de junho de 2023.	Declaração de retenções na fonte de IRS / IRC e Imposto do Selo	Autoridade Tributária e Aduaneira	-
20	Imposto Selo	Entrega do imposto do selo liquidado no mês de junho de 2023.	Declaração de retenções na fonte de IRS / IRC e Imposto do Selo	Autoridade Tributária e Aduaneira	Envio por transmissão eletrónica de dados
20	IVA	Envio da Declaração Recapitulativa de IVA referente ao mês de junho de 2023, para os sujeitos com regime normal mensal.	Declaração Recapitulativa	Autoridade Tributária e Aduaneira	Envio por transmissão eletrónica de dados
20	IVA	Envio da Declaração Recapitulativa de IVA referente ao 2.º Trimestre de 2023 para os sujeitos com regime normal trimestral.	Declaração Recapitulativa	Autoridade Tributária e Aduaneira	Envio por transmissão eletrónica de dados
21	Operações com o exterior	Comunicação de operações com o exterior referentes ao mês de junho de 2023.	-	Banco de Portugal	Envio a efectuar obrigatoriamente via Internet (site do Banco de Portugal)
25	IVA	Pagamento da Declaração Periódica de IVA referente ao mês de maio de 2023.	Modelo Oficial	Autoridade Tributária e Aduaneira	-
31	IRS / IRC	Entrega da relação de rendimentos pagos ou colocados à disposição de sujeitos passivos não residentes no mês de maio de 2023.	Mod. 30	Autoridade Tributária e Aduaneira	Envio por transmissão eletrónica de dados
31	IRC	1.º Pagamento por Conta de IRC	Mod. P1	Autoridade Tributária e Aduaneira	Para os sujeitos passivos com período de tributação igual ao ano civil. Para os restantes, até ao último dia do 7.º mês seguinte à data do termo do período de tributação.
31	IRC	1.º Pagamento Adicional por Conta de IRC	Mod. P1	Autoridade Tributária e Aduaneira	Igual ao anterior e aplicável a entidades que estejam obrigadas a efetuar pagamentos por conta e que devessem Derrama Estadual com referência ao período de tributação anterior.

Opinião
Bruna Melo

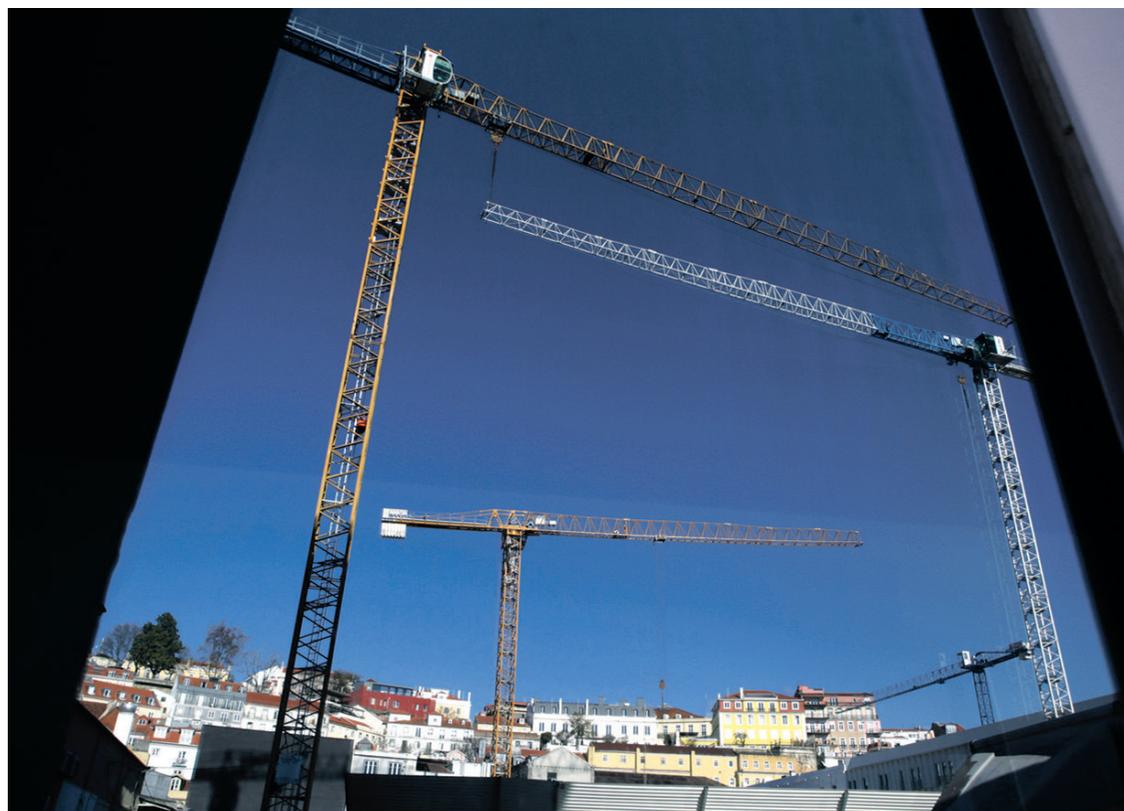


A crise da habitação em Portugal não é um tema novo nem recente

Uma tempestade perfeita e duradoura, composta por um aumento significativo da procura de habitação no país na última década, impulsionado pelas condições de acesso ao crédito e a taxas de juro inexpressivas, não foi acompanhado por um equivalente aumento da oferta, colocou, em conjunto com o aumento significativo dos custos de construção, os preços no mercado residencial em valores inéditos.

A resposta à situação queria-se rápida e eficaz e centrada em estímulos à oferta de mais fogos, em especial no mercado de arrendamento e, na medida do possível, a preços acessíveis.

Tardou o Governo a agir e, quando o fez, apresentou um conjunto de medidas desconexas, pouco eficazes e que, em grande medida, alteravam significativamente ou revogavam regimes já sedimentados no nosso sistema, deixando em alvoroço a comunidade internacional e os investidores que ponderavam canalizar os seus fundos para o imobiliário português. Veja-se, por exemplo, a abrupta revogação do regime de “Vistos Gold”, a suspensão das licenças de Alojamento Local, acompanhada da criação de (mais uma) contribuição extraordinária, a limitação da isenção de IMT aplicável à atividade de compra de imóveis para revenda e a revogação das suspensões de IMI sobre imóveis detidos para revenda ou ainda a exclusão dos projetos de construção nova do âmbito de aplicação da taxa reduzida de 6% de IVA incidente sobre serviços de



CRISTINA BERNARDO

construção civil. Como primeiro impacto e ainda antes de saírem do papel, estas medidas retiraram Portugal do radar de muitos investidores, que olham agora para o setor residencial de outros países que ofereçam um enquadramento jurídico e fiscal mais atrativo, como Itália e Grécia, e espera-se que venham igualmente a ter como efeito o abrandamento da atividade de promoção imobiliária como a conhecemos.

Por outro lado, verifica-se que a maioria das medidas que poderiam ser classificadas como positivas, dificilmente terão um contributo significativo no cumprimento dos objetivos a que se propõem.

Estas traduzem-se em grande medida em estímulos à colocação de mais fogos no mercado do arrendamento, seja através de reduções de tributação em IRS sobre rendas, da substituição do Estado aos inquilinos incumpridores ou da revisão dos procedimentos especiais de despejo e injunção em matéria de arrendamento, com as quais pretende o Governo aliciar proprietários a manterem ou redirecionarem os seus imóveis para o segmento do arrendamento. No entanto, a desconfiança crónica dos proprietários no mercado de arrendamento, em muito condicionada pela situação de vulnerabilidade em que os mesmos têm permanecido,

designadamente em matéria de cobrança coerciva de rendas e despejo de inquilinos incumpridores, bem como pelas recentes medidas de entrave ao aumento de rendas, incluindo na celebração de novos contratos, poderão retirar os efeitos práticos daqueles incentivos e apenas vir a beneficiar os incumbentes que, praticando já preços elevados, não decidam abandonar o segmento do arrendamento. Espera-se que este programa possa mesmo ter o efeito inverso ao desejado, sendo já conhecidas estatísticas que revelam que um número significativo de senhorios pretende retirar as suas casas do mercado de arrendamento e

que uma grande parte procedeu já à denúncia de contratos ou à revisão extraordinária de rendas, claramente mostrando um cartão vermelho à estratégia do Governo.

Interessante poderá ser o programa de aliança público-privada que o Governo pretende estabelecer com a criação de um pacote de estímulos ao arrendamento a preços acessíveis, o qual tem por base a cedência a particulares do direito de superfície de terrenos e imóveis públicos por um período de 90 anos, para desenvolvimento de habitações a afetar a arrendamento acessível durante pelo menos 25, bem como uma linha de financiamento garantida e bonificada. Prevê-se ainda o alargamento dos incentivos fiscais ao segmento, com novas isenções de IMT e IMI e taxas reduzidas de IVA na construção, na tentativa de viabilizar financeiramente os projetos imobiliários a montante e a atrair grandes investidores institucionais. Ainda que pudesse ter ido mais longe, este é um pacote que, pelo menos no papel, marca pela positiva este programa. No entanto, o respetivo sucesso dependerá em muito da sua execução prática, e em especial da capacidade do Estado em disponibilizar aos privados, de forma célere, transparente e desburocratizada imóveis de qualidade e dimensão adequadas ao problema que se pretende combater. Crucial será igualmente a estabilidade que os diversos Governos consigam atribuir ao programa, que será fundamental para atrair novos investidores.