

DOSSIER HABITAÇÃO - VENDA E ARRENDAMENTO

RENDAS DE LISBOA CAEM 2,7% NO 4º TRIMESTRE DE 2024

Dados SIR mostram queda nas rendas contratadas, no contexto de um aumento de 41% no stock de casas para arrendar.

VENDAS SOBEM 27%

no 4º trimestre de 2024

SIR – Compra e Venda

IMOBILIÁRIO E IRS JOVEM

orçamento de estado 2025

Abreu Advogados



DO IMOBILIÁRIO AO IRS JOVEM: AS MUDANÇAS MAIS RELEVANTES DO ORÇAMENTO DO ESTADO PARA 2025

Susana A. Duarte, Advogada - susana.a.duarte@abreuadvogados.com
Rafaela Fernandes Oliveira, Advogada - rafaela.f.oliveira@abreuadvogados.com

O Orçamento do Estado (OE) para 2025 representa um ponto de inflexão na estratégia fiscal e económica do país face aos orçamentos aprovados na legislatura anterior. Com efeito, identificamos neste Orçamento um enfoque nas empresas como forma instrumental de permitir a recuperação de rendimentos das pessoas. Com efeito, a recuperação de salários e poder de compra deixa de assentar em especial no IRS, passando a ser impulsionada por meio de benefícios fiscais mais abrangentes, direcionados ao crescimento económico e ao aumento da produtividade das empresas.

No setor imobiliário, as alterações promovidas pelo OE em matéria de fiscalidade do imobiliário são residuais, porquanto a maioria das alterações legislativas foi efetuada através do Pacote Mais Habitação cujas normas estão ainda em fase de estabilização. No entanto, a intenção do atual Governo parece ser a de dinamizar este setor por via da implementação de políticas que incentivam o investimento, incentivos fiscais para empresas e apoios significativos à família e jovens.

Neste contexto, as medidas aprovadas, e que se detalham infra, visam refletir uma abordagem integrada com vista a estimular o crescimento económico, apoiar as empresas e reduzir a pressão fiscal sobre os orçamentos familiares, o que não deixará de ter um impacto no setor imobiliário.

1. MEDIDAS COM IMPACTO NO IMOBILIÁRIO

Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas De Imóveis (IMT)

- Atualização das taxas de IMT: Atualiza-se em 2,3% os escalões definidos nas tabelas do IMT aplicáveis à aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação.
- Incentivo ao emparcelamento de prédios rústicos: Estabelece-se uma isenção de IMT, Imposto do Selo e emolumentos para todos os atos e contratos necessários à realização das operações de emparcelamento de prédios rústicos contíguos ou confinantes, de um mesmo proprietário, qualquer que seja a sua afetação económica, bem como o registo de todos os direitos e ónus incidentes sobre os novos prédios rústicos daí resultantes.

Imposto Municipal Sobre Imóveis (IMI)

- Até fevereiro de 2025, a AT disponibiliza online a lista de municípios onde vigora a prorrogação da isenção de imposto municipal sobre imó-

veis (IMI) para prédios urbanos cujo valor patrimonial tributário não exceda 125.000€, destinados à habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar.

2. MEDIDAS COM IMPACTO NAS EMPRESAS: IRC E BENEFÍCIOS FISCAIS

Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC)

- O Governo reduz a taxa de IRC aplicável para 20% e, no caso das PME's, de 17% para 16% quanto aos primeiros 50.000€ de matéria coletável. Esta medida integra a estratégia fixada pelo Governo de redução progressiva da taxa geral de IRC.

Incentivo Fiscal à Valorização Salarial

- Com a Lei do Orçamento do Estado para 2025, e em execução do Acordo Tripartido de Valorização Salarial e Crescimento Económica 2025-2028, é reforçada a aplicação deste incentivo. Assim, os encargos com aumentos salariais são majorados em 200% (antes 150%) quando:
 - O aumento da retribuição base anual média na empresa, por referência ao final do ano anterior seja, no mínimo, de 4,7%; e
 - O aumento médio da retribuição base anual dos trabalhadores que auferiram um valor inferior ou igual à retribuição base média anual da empresa no final do ano anterior seja, no mínimo, de 4,7 %.
- Mantém-se, neste âmbito, a exigência que os encargos respeitem a trabalhadores abrangidos por instrumentos de regulamentação coletiva de trabalho (IRCT) dinâmico celebrado ou atualizado já menos de três anos. No que respeita, contudo, aos encargos elegíveis, o conceito de remuneração é alterado para o conceito jurídico-laboral de retribuição base e o montante máximo anual de encargos majoráveis por trabalhador é, agora, de 5 vezes o valor do salário mínimo nacional.

Incentivos à Recapitalização das Empresas

- É reforçado o incentivo à recapitalização das empresas por pessoas singulares, as quais passam a poder deduzir, em sede de IRS, 20% das entradas de capital em dinheiro a favor de uma sociedade na qual detenha uma participação social ou, no caso de alienação dessa participação, ao saldo apurado entre as mais-valias e menos-valias realizadas. Este incentivo deixa de estar condicionado à verificação de perda de metade do capital da sociedade, passando assim a aplicar-se à generalidade das sociedades (com exceção de entidades do setor financeiro e segurador).

Regime Fiscal de Incentivo à Capitalização das Empresas

• A nova disposição pretende fomentar a capitalização das empresas sem recurso ao financiamento externo através do aumento do spread da taxa de juro de 1,5 para 2 pontos percentuais. Esta disposição é agora aplicável a todas as empresas e não apenas às empresas PME ou Small Mid Cap.

No âmbito das disposições transitórias passa-se a prever ainda que a dedução prevista no regime fiscal de incentivo à capitalização das empresas seja majorada em 50% em 2025 (antes 30%). O montante de dedução apurado não pode exceder, em cada período de tributação, o maior dos seguintes limites: a) 4 000 000 €; ou b) 30 % do resultado antes de depreciações, amortizações, gastos de financiamento líquidos e impostos.

Realizações de Utilidade Social

• Foi introduzida a majoração, de 20%, da dedução dos encargos com contratos de seguros de saúde ou doença contratados pelas empresas em benefício dos seus trabalhadores.

Taxas de Tributação Autónomas

Foi introduzida uma redução transversal de 0,5% das taxas de tributação autónoma aplicáveis a encargos relacionados com viaturas de passageiros, viaturas ligeiras de mercadorias, motos ou motocicletas, bem como o aumento dos limites relevantes para a aplicação dos diferentes escalões, passando assim a vigorar o seguinte:

- 8% no caso de viaturas com um custo de aquisição inferior a € 37.500;
- 25% no caso de viaturas com um custo de aquisição igual ou superior a € 37.500 e inferior a € 45.000;
- 32% no caso de viaturas com um custo de aquisição igual ou superior a € 45.000

Deixam ainda de integrar o conceito de despesas de representação, para efeitos de tributação autónoma à taxa de 10%, os encargos efetuados ou suportados com espetáculos oferecidos a clientes ou fornecedores ou ainda a quaisquer outras pessoas ou entidades.

3. MEDIDAS COM IMPACTO NAS FAMÍLIAS

IRS Jovem

• Os rendimentos das categorias A e B, auferidos por uma pessoa singular que tenha até 35 anos de idade, que não seja considerada dependente, ficam parcialmente isentos de IRS nos 10 primeiros anos de obtenção de rendimentos. A isenção é limitada a 55 vezes o valor do IAS (atualmente 28 737,50 €) e é aplicada nos seguintes termos:

- 100% do rendimento obtido no 1.º ano de obtenção de rendimentos;
- 75% do rendimento obtido do 2.º ao 4.º ano de obtenção de rendimentos;
- 50% do rendimento obtido do 5.º ao 7.º ano de obtenção de rendimentos;
- 25% do rendimento obtido do 8.º ao 10.º ano de obtenção de rendimentos.

Este regime não é aplicável aos jovens que:

- Tenham beneficiado ou estejam a beneficiar do regime do residente não habitual;
- Tenham beneficiado ou estejam a beneficiar do incentivo fiscal à investigação científica e inovação previsto no artigo 58.º-A do EBF;
- Tenham optado pela tributação ao abrigo do programa regressar;
- Não tenham a sua situação tributária regularizada.

Deduções Específicas ao Rendimento de Trabalho Dependente e Pensões

• É fixado o valor da dedução específica aplicável ao rendimento de trabalho dependente e pensões em 8,54 vezes o valor do IAS (passando de 4 104 para € 4 462,15).

Atualização Das Taxas Progressivas De IRS

• São atualizados os escalões em IRS em 4,62%, mantendo inalteradas as taxas em vigor.

Atualização do Mínimo de Existência

• É atualizado o valor de referência do mínimo de existência, que deverá corresponder ao maior valor entre € 12.180 e 1,5 x 14 x IAS.

Com esta atualização, o Salário Mínimo Nacional mantém-se isento de IRS.

Redução da Taxa De Retenção na Fonte Sobre Rendimentos Decorrentes das Atividades Profissionais Especificamente Previstas no Artigo 151.º do Código do IRS

• A taxa de retenção na fonte aplicável a rendimentos decorrentes das atividades profissionais especificamente previstas na tabela a que se refere o artigo 151.º do Código do IRS passa a ser de 23%.

Prémios de Produtividade, Desempenho, Participações Nos Lucros e Gratificações De Balanço

• Encontra-se prevista a isenção de IRS e de Taxa Social Única (TSU) para prémios de produtividade que não ultrapassem 6% do salário base anual.

Concluindo, as medidas propostas pelo Governo para 2025 demonstram um compromisso com a revitalização do setor empresarial e o estímulo ao investimento, ao mesmo tempo que procuram aumentar o poder de compra das famílias.

Estas mudanças sinalizam assim uma intenção de criação de um ambiente económico mais dinâmico, competitivo e atrativo, o qual visa posicionar Portugal como um destino privilegiado para investimento, sendo que o setor imobiliário não ficará certamente alheio a esse investimento. ●

RECENTES ALTERAÇÕES LEGISLATIVAS

JANEIRO DE 2025

RESOLUÇÃO DA ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA N.º 10/2025, DE 14 DE JANEIRO
O REGIME: Recomenda ao Governo o desenvolvimento, implementação e reforço de políticas em matéria de alojamento e habitação, salubridade e segurança nos locais de trabalho, saúde mental e formação das forças de segurança.

RESOLUÇÃO DA ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA N.º 12/2025, DE 14 DE JANEIRO
O REGIME: Recomenda ao Governo a regulamentação do Fundo de Emergência para a Habitação.

DECRETO-LEI N.º 113/2024, DE 20 DE DEZEMBRO

O REGIME: Altera o Decreto-Lei n.º 60/2023, de 24 de julho, e estabelece um regime transitório permitindo a afetação ao Estado e às entidades beneficiárias das receitas provenientes de operações no património imobiliário público ocorridas nos anos 2023 e 2024.

RECENTES DECISÕES DOS TRIBUNAIS SUPERIORES

TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

ASSEMBLEIA DE CONDÓMINOS; DELIBERAÇÕES; AÇÃO DE ANULAÇÃO; AUSÊNCIA DE CONDÓMINO; CADUCIDADE. – ACÓRDÃO DE 19/12/2024
<https://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/3585c566bc5fcec680258c130054a598?OpenDocument>

“I. Como resulta claramente do disposto no art.º 1433 n.º 4 do CC – que dispõe que o direito de propor a ação de anulação caduca no prazo de 20 dias contados sobre a deliberação da assembleia extraordinária ou, caso esta não tenha sido solicitada, no prazo de 60 dias sobre a data da deliberação – o direito que um condómino tem de pedir a anulação de uma deliberação da Assembleia não está legalmente condicionado a um pedido prévio de realização de Assembleia extraordinária, podendo o condómino propor diretamente a ação de anulação de tal deliberação.

II. Ainda que o Autor tenha recebido o e-mail de convocação para a Assembleia de Condóminos, o mesmo não tem de se conformar com essa forma de convocação, a não ser que, conforme prevê o atual n.º 2 do art.º 1432 do CC, tenha previamente manifestado, e ficado lavrado em ata de anterior Assembleia de condóminos, a vontade de ser convocado por essa via.

III. E consequentemente também não fica vinculado a comparecer na Assembleia de condóminos para a qual foi convocado por modo que não observa os requisitos legais nem com a antecedência que a lei impõe.

IV. A respetiva ausência não pode sequer ser entendida como forma de viabilizar a impugnação das deliberações aprovadas, uma vez que o autor também as poderia impugnar caso comparecesse e votasse contra as deliberações.”

DIREITO DE PROPRIEDADE; CONTEÚDO; RESTRIÇÕES; CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO; REPOSIÇÃO NO ESTADO ANTERIOR – ACÓRDÃO DE 19/12/2024
<https://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/9fb-c184979fb37ba80258c13003dc34f?OpenDocument>

“1. A proibição, imposta ao proprietário, de levantar no seu prédio construção com determinadas características constitui uma restrição ao conteúdo do direito de propriedade, previsto no art. 1305.º do Cód. Civil.

2. A violação da norma proibitiva prevista no n.º 1 do art. 1360.º do Cód. Civil representa uma violação do direito de propriedade sobre o prédio vizinho afetado.

3. A reposição do estado anterior à edificação ilegal corresponde à reposição de um estado a que o proprietário (vizinho) tem direito, pelo que é enquadrável no conceito de “restituição do que lhe pertence” (art. 1311.º, n.º 1, do Cód. Civil).”

ARRENDAMENTO; CASAMENTO DA ARRENDATÁRIA; TRANSMISSÃO DA POSIÇÃO CONTRATUAL; MORTE DO ARRENDATÁRIO; CADUCIDADE DO ARRENDAMENTO – ACÓRDÃO DE 19/12/2024

<https://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/5ef39edc936f75cb80258c12004e6088?OpenDocument>

“I- O art. 1068.º do Código Civil, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 6/2006, de 27-02, que aprovou o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) aplica-se aos contratos celebrados antes da entrada em vigor deste diploma.

II- Ocorrendo o casamento da arrendatária em data anterior à entrada em vigor do NRAU, e sendo tal casamento sujeito a um regime de comunhão de bens, a posição de arrendatário transmite-se ao respetivo cônjuge com efeitos a partir da data da entrada em vigor do NRAU.

III- Falecendo a arrendatária em data posterior à entrada em vigor do NRAU, o direito ao arrendamento não se transmite ao seu cônjuge, nos termos previstos no art. 57.º do NRAU (aplicável aos arrendamentos celebrados antes da entrada em vigor do RAU ex vi dos arts. 28.º, n.º 1 e 26, n.º 2 do mesmo diploma), porque este já é contitular da posição jurídica de arrendatário (art. 1068.º do CC, na redação que lhe foi conferida pelo NRAU); antes tal posição se consolida na pessoa do cônjuge sobrevivente, que passa a ser o único titular desse direito.

IV- Nas circunstâncias referidas em III- o óbito da arrendatária não gera a extinção do contrato de arrendamento por caducidade (art. 1051.º, al. d) do Código Civil).

V- Mantendo-se o contrato de arrendamento em vigor, mostra-se justificada a detenção do locado pelo cônjuge sobrevivente da arrendatária após o falecimento desta, im procedendo por isso a ação de reivindicação que contra aquele move a senhoria.”



SIL

SALÃO
IMOBILIÁRIO
DE PORTUGAL

PORTUGAL REAL ESTATE EXHIBITION

10 . 12 ABRIL . APRIL 2025

FIL PARQUE
DAS NAÇÕES
LISBOA / PORTUGAL

Organização



LISBOA
CÂMARA MUNICIPAL

Parceiro Estratégico



Parceiro Oficial



imobiliario.fil.pt

SIL.Imobiliario.FIL

salao-imobiliario

salaaimobiliariodeportugal