

Aspetos mais relevantes para o Setor da Construção e Imobiliário

1) IRS – Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

- Rendimentos do trabalho de jovens trabalhadores - isenção parcial dos rendimentos do trabalho auferidos por sujeitos passivos com idades entre os 18 e os 26 anos, que não sejam considerados dependentes e auferiram rendimentos brutos anuais de montante igual ou inferior a 25.075€. A isenção parcial (30%, 20% e 10%) só é aplicável nos três primeiros anos de obtenção de rendimentos, após o ano de conclusão de nível de estudos igual ou superior ao nível 4 do Quadro Nacional de Qualificações e quando este ocorra em 2020 ou ano posterior. Esta isenção parcial implica o englobamento da totalidade dos rendimentos para aferir a taxa aplicável para efeitos de retenção. Este benefício só pode ser utilizado uma vez pelo mesmo sujeito passivo e os estudantes devem solicitar, junto das entidades devedoras, a possibilidade de beneficiar do regime de isenção parcial, através da comprovação da conclusão de um ciclo de estudos, para efeitos da retenção na fonte. A opção é feita no modelo 3.
- Exclusão de tributação do rendimento do trabalho de jovens estudantes - isenção dos rendimentos do trabalho com o limite anual igual ou inferior a 5 IAS (2.194,05€), da categoria A, da categoria B, incluindo atos isolados, por estudante considerado dependente, a frequentar estabelecimento de ensino oficial ou autorizado no âmbito do sistema nacional de educação. É exigida a submissão no Portal das Finanças, até ao dia 15 de fevereiro do ano seguinte àquele a que respeita o imposto de documento que comprove a frequência do estabelecimento de ensino.
- Deduções dos dependentes - aumento nos acréscimos das deduções à coleta a partir do segundo dependente, correspondente a 300€ a partir do segundo dependente que não ultrapasse 3 anos de idade até 31 de dezembro do ano a que respeita o imposto, independentemente da idade do primeiro dependente.
- Rendimentos prediais de arrendamento de longa duração - inclusão nos rendimentos prediais do direito real de habitação duradoura (DHD) criado pelo Decreto-Lei n.º 1/2020, de 9 de janeiro, incluindo a caução e as prestações periódicas. A caução pecuniária só fica sujeita a IRS quando constitua rendimento ou quando seja deduzida pelo proprietário, em virtude do incumprimento pelo morador das suas obrigações. Os rendimentos prediais de contratos DHD estão sujeitos à taxa autónoma de 28%, mas podem beneficiar da redução de taxa aplicável na parte respeitante ao pagamento da prestação mensal, relativa ao arrendamento para habitação permanente em função da duração desses contratos e das respetivas renovações. O recibo exigido para pagamento de rendas compreende igualmente as importâncias relativas aos contratos de DHD.

A dedução à coleta de encargos com imóveis passa a contemplar também os contratos de DHD; a importância suportada a título de caução inicial deve ser indicada pelo morador na declaração modelo 3 do ano em que seja tributável como rendimento do proprietário.

- Mais-valias - passam a estar excluídas de tributação, como rendimentos empresariais, as mais-valias provenientes da transferência para a esfera particular do empresário de imóvel habitacional que esteja



afeto à sua atividade e que seja imediatamente afeto à obtenção de rendimentos prediais. Contudo, se em resultado dessa transferência, o imóvel não gerar rendimentos prediais durante os cinco anos seguintes, a transferência do mesmo para a esfera particular qualificará como uma mais-valia em sede de categoria G.

- Rendimentos empresariais no regime simplificado do Alojamento local - os rendimentos gerados da atividade de alojamento local na modalidade de moradia ou apartamento, localizados em área de contenção, foram agravados, passando de 0,35 para 0,50 o coeficiente aplicável para determinação do rendimento tributável, de acordo com as regras aplicáveis aos rendimentos empresariais e profissionais (categoria B).
- Taxas gerais do IRS - os escalões da tabela sofrem uma atualização de 0,3%, mantendo-se inalteradas as taxas aplicáveis.

Rendimento Coletável	Taxa Normal
Até 7.112€	14,5%
De mais de 7.112€ até 10.732€	23,0%
De mais de 10.732€ até 20.322€	28,5%
De mais de 20.322€ até 25.075€	35,0%
De mais de 25.075€ até 36.967€	37,0%
De mais de 36.967€ até 80.882€	45,0%
Superior a 80.882€	48,0%

- Regime simplificado – Despesas: prevista a possibilidade de alterar, face aos valores constantes do e-fatura, o valor das despesas e dos encargos afetos à atividade empresarial, na declaração de rendimentos respeitante ao ano 2019 (com exceção das despesas com pessoal e encargos a título de remunerações, ordenados ou salários, comunicados pelo sujeito passivo à AT).
- Rendimentos prediais - sempre que os contratos de arrendamento previstos nos n.ºs 2, 3, 4 e 5 do artigo 72.º cessem os seus efeitos antes de decorridos os prazos de duração dos mesmos ou das suas renovações, por motivo imputável ao senhorio extingue-se o direito à redução das taxas aí previstas, com efeitos desde o início do contrato ou renovação, devendo ser regularizada a diferença entre o montante pago e o devido, acrescido de juros compensatórios.
- Deduções à coleta - mantém-se o regime transitório que permite aos contribuintes alterar, face aos valores constantes do e-fatura, o valor das despesas de saúde, educação e formação, imóveis e encargos com lares aquando da entrega da declaração de IRS de 2019.
- Dispensa de retenção na fonte de IRS sobre rendimentos da categoria B e F - os rendimentos da categoria B (exceto comissões por intermediação na celebração de contratos) e da categoria F encontram-se dispensados de retenção na fonte de IRS, no ano 2020, quando o respetivo titular preveja auferir em cada uma das categorias, um montante anual inferior a 11.000€ (era de 10.000€) e, de 2021 em diante, quando o titular preveja auferir um montante anual inferior a 12.500€.



- Pagamentos por conta - possibilidade de os titulares de rendimentos de qualquer categoria (anteriormente apenas aplicável a titulares de rendimentos do trabalho dependente e pensões), cujas entidades devedoras dos rendimentos não se encontrem obrigadas a efetuar retenção na fonte de IRS, poderem efetuar pagamentos por conta devidos a título final, desde que o montante de cada entrega seja igual ou superior a 50€.
- Rendimentos de Pensões de Residentes Não Habituais (RNH) – passam a ser tributados autonomamente à taxa de 10% aos rendimentos líquidos de pensões que não sejam de considerar como obtidos em Portugal, em função da localização da entidade devedora e na parte em que, quando tiver origem em contribuições, não tenham gerado uma dedução para regimes de proteção social.
O novo regime não é aplicável, enquanto não for esgotado o período de 10 anos, por parte dos sujeitos passivos que já se encontrem inscritos como RNH cujo pedido de inscrição já tenha sido submetido e esteja pendente para análise e sejam considerados residentes para efeitos fiscais e que solicitem a respetiva inscrição como RNH até 31 de março de 2020 ou 2021, por reunirem as respetivas condições em 2019 ou 2020, respetivamente. Podem, no entanto, optar no momento de entrega do IRS de 2020 pela aplicação das novas regras de tributação, taxa de 10% sobre os rendimentos de pensões.
- Norma interpretativa no âmbito do arrendamento de longa duração - foi atribuído um caráter interpretativo à Lei n.º 3/2019, de 9 de janeiro, com o sentido de que os contratos de arrendamento que beneficiam da redução de taxas são apenas os habitacionais ficando excluídos os de outro tipo, por exemplo, arrendamento comercial.

2) IRC – Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas

- Taxa aplicável às PME - a matéria coletável sujeita a uma taxa reduzida de 17% é aumentada de 15.000€ para 25.000€ para os sujeitos passivos que qualifiquem como Pequenas e Médias Empresas (PME).
- Taxa aplicável às empresas em territórios do interior - a matéria coletável sujeita à taxa reduzida de 12,5%, aplicável aos sujeitos passivos que qualifiquem como PME e exerçam uma atividade em territórios do interior, é aumentada de 15.000€ para € 25.000€.
- Aquisição de passes sociais - os gastos suportados com a aquisição de passes sociais em benefício do pessoal ou dos reformados da empresa e respetivos familiares, passam a ser considerados em 130% do respetivo valor.
- Tributação autónoma - passam a estar sujeitos à taxa de 10%, os encargos com viaturas ligeiras de passageiros, ligeiras de mercadorias, motos e motociclos, com custo de aquisição até 27.500€ (era 25.000€) e o segundo escalão, de 27,5%, passa a abranger as viaturas com um custo de aquisição igual ou superior a 27.500€ e inferior a 35.000€. A taxa agravada em 10 p.p. quando os sujeitos passivos apuram prejuízo fiscal, deixa de ser aplicável no período de tributação de início de atividade e no seguinte. As viaturas ligeiras de passageiros movidas a gases de petróleo liquefeito (GPL) deixam de beneficiar de redução das taxas de tributação autónoma.
- Regime simplificado para Alojamento Local em áreas de contenção - para efeitos de determinação da matéria coletável do regime simplificado, é agravado de 0,35 para 0,50 p.p., o coeficiente aplicado a rendimentos de exploração de estabelecimentos de alojamento local na modalidade de moradia ou apartamento localizados em áreas de contenção. Mantém-se a aplicação do coeficiente de 0,35 p.p. para estabelecimentos de alojamento local não localizados em áreas de contenção.



- Dedução por Lucros Retidos e Reinvestidos (DLRR) - os lucros retidos passam a poder ser reinvestidos em aplicações relevantes, no prazo máximo de quatro anos a contar do termo do período de tributação a que respeitem (atualmente, três anos), aplicando-se esta alteração aos prazos ainda em curso no primeiro dia do período de tributação relativo a 2020. O montante máximo dos lucros retidos e reinvestidos é aumentado para 12.000.000€ (atualmente, 10.000.000€).
- SIFIDE II - passa a vigorar até ao período de tributação de 2025 (atualmente, até 2020). O reconhecimento pela Agência Nacional de Inovação, S.A. do caráter de I&D passa a ser efetuado relativamente às entidades e não aos projetos de investimento.

3) IVA – Imposto sobre o Valor Acrescentado

- Direito à dedução – o IVA respeitante à eletricidade utilizada em viaturas elétricas ou híbridas plug-in passa a ser dedutível. Estabelece-se ainda que o IVA associado à gasolina utilizada em veículos pesados de passageiros ou mercadorias e em veículos licenciados para transportes públicos passa a ser dedutível.
- Isenção em sede IVA - alargamento da isenção a sujeitos passivos com volume de negócios inferior a 10.000€ cujo limite passa para 12.500€ a vigorar em 2021. O limite de negócios é de 11.000€ em 2020 e o limite de 12.500€ apenas é aplicado em 2021.
- Créditos incobráveis e de cobrança duvidosa - passam a considerar-se de cobrança duvidosa os créditos que estejam em mora há mais de 12 meses (em vez de 24 meses) desde a data do respetivo vencimento e existam provas objetivas de imparidade e de terem sido efetuadas diligências para o seu recebimento. O pedido de autorização prévia passa a ter de ser apreciado pela Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) no prazo máximo de quatro meses (atualmente, oito meses), findo o qual se considera indeferido, com exceção dos casos das faturas com valor inferior a 150.000€ (IVA incluído). A certificação de que se encontram verificados os requisitos legais para a dedução do imposto respeitante a créditos considerados incobráveis, até 10.000€ passa também a poder ser efetuada por um contabilista certificado independente. Nas restantes situações, mantém-se a obrigação de certificação por Revisor Oficial de Contas.

4) IMI – Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis

- Zonas de pressão urbanística – os prédios em ruínas e os terrenos para construção inseridos no solo urbano e cuja qualificação em plano municipal de ordenamento do território atribua aptidão para uso habitacional passam a estar sujeitos às taxas agravadas de IMI, à semelhança dos prédios ou frações autónomas devolutas. A taxa é agravada para o sêxtuplo, acrescida em mais 10% em cada ano subsequente, sendo que o agravamento tem o limite máximo de 12 vezes a taxa máxima prevista.
- Prazo de reclamação e de impugnação – passam a contar-se a partir do termo do prazo para pagamento voluntário da última ou da única prestação de IMI (anteriormente era a partir da 1ª prestação de IMI).
- Prédios rústicos - passam a enquadrar-se como prédios rústicos os afetos a atividades pecuárias.
- Valor patrimonial tributário dos prédios da espécie «Outros» - na determinação do VPT quando não seja possível aplicar as regras previstas para a avaliação dos prédios urbanos em geral, deve ser utilizado o método do custo adicionado do valor do terreno. Estabelece-se que nos casos de prédios dotados de autonomia económica, o terreno a considerar para determinação do VPT corresponde apenas à área efetivamente ocupada com a implantação.



- Inscrição de prédio situado em mais de uma freguesia - o prédio urbano não vedado situado em mais do que uma freguesia passa a ser inscrito naquela onde esteja a maior área ou o maior número de construções. Até aqui aplicava-se a regra geral, que previa a inscrição na matriz da freguesia em que se localizasse a parte onde tivesse a entrada principal.

5) IMT – Imposto Municipal sobre Transações

- Taxas - foi introduzida uma nova taxa única de IMT de 7,5% para as aquisições de prédios urbanos destinados a habitação quando a base tributável seja superior a 1.000.000,00€. As taxas do IMT na aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação passam a ser as seguintes:

a) Habitação própria e permanente:

Valor sobre que incide o IMT (em euros)	Taxas percentuais	
	Marginal	Média (*)
Até 92 407	0	0
De mais de 92 407 e até 126 403	2	0,537 9
De mais de 126 403 e até 172 348	5	1,727 4
De mais de 172 348 e até 287 213	7	3,836 1
De mais de 287 213 e até 574 323	8	-
Superior a 574 323 e até 1 000 000	6 (taxa única)	
Superior a 1 000 000	7,5 (taxa única)	

b) Outros imóveis habitacionais

Valor sobre que incide o IMT (em euros)	Taxas percentuais	
	Marginal	Média (*)
Até 92 407	1	1
De mais de 92 407 e até 126 403	2	1,268 9
De mais de 126 403 e até 172 348	5	2,263 6
De mais de 172 348 e até 287 213	7	4,157 8
De mais de 287 213 e até 550 836	8	-
Superior a 550 836 e até 1 000 000	6 (taxa única)	
Superior a 1 000 000	7,5 (taxa única)	

- Caducidade das isenções - deixam de beneficiar da isenção de IMT as aquisições de imóveis por instituições de crédito em processos de execução, falência, insolvência ou dação em cumprimento, destinados à realização de créditos resultantes de empréstimos feitos ou de fianças prestadas, sempre que os mesmos sejam alienados a uma entidade com relações especiais, ainda que não tenham decorrido 5 anos sobre a data da aquisição.
- Direito real de habitação duradoura - o imposto é liquidado sobre o valor da caução, estabelecendo-se regras para determinação do valor tributável.



6) IS- Imposto do Selo

- Operações financeiras de cobertura de carências de tesouraria - a isenção do Imposto do Selo aplicável a “operações financeiras”, por prazo não superior a um ano, destinadas à cobertura de carências de tesouraria fica limitada a “empréstimos” e respetivos juros. Prevê-se ainda uma isenção para os empréstimos, incluindo os respetivos juros, por prazo não superior a um ano, quando concedidos por sociedades, no âmbito de um contrato de gestão centralizada de tesouraria, a favor de sociedades com as quais estejam em relação de domínio ou de grupo.
- Crédito ao consumo - estabelece-se um aumento das taxas de Imposto do Selo sobre o crédito ao consumo, bem como o agravamento em 50% das taxas até 31 de dezembro de 2020.

7) EBF - Estatuto dos Benefícios Fiscais

- Incentivos à Reabilitação Urbana e ao arrendamento - altera-se a definição de Reabilitação Urbana: intervenções de reabilitação de edifícios em imóveis que cumpram um nível de conservação mínimo de “bom” em resultado de obras realizadas nos 4 anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação (anteriormente era 2 anos) desde que o custo das obras incluindo IVA, corresponda pelo menos a 25% do VPT e este se destine a arrendamento para habitação permanente. Passam a estar isentos de IRS e de IRC as rendas auferidas no âmbito de Programas Municipais de arrendamento acessível, sendo, todavia, considerados para efeitos de determinação da taxa de IRS. A isenção depende de reconhecimento por parte do Ministério das Finanças.

8) LGT - Lei Geral Tributária

- Acerto de contas - os sujeitos passivos classificados como micro ou pequenas empresas que, no momento de pagamento de obrigações tributárias, detenham créditos tributários vencidos e não pagos, podem usufruir do respetivo acerto de contas, pagando apenas a diferença entre o valor a receber e a pagar.

9) Principais Autorizações Legislativas previstas no Orçamento do Estado para 2020

Fica o governo autorizado:

a) Vistos Gold – Autorização de residência para Investimento

A rever o regime das autorizações de residência para investimento, tendo em vista, favorecer a promoção do investimento nas regiões de baixa densidade, bem como o investimento na requalificação urbana, no património cultural, nas atividades de alto valor ambiental ou social, no investimento produtivo e na criação de emprego:

- a) Restringindo ao território das Comunidades Intermunicipais (CIM) do interior e das Regiões Autónomas da Madeira e dos Açores os investimentos previstos na “Aquisição de bens Imóveis de valor igual ou superior a 500 mil euros,” e na “Aquisição de bens imóveis, cuja construção tenha sido concluída há, pelo menos 30 anos ou localizados em ARU e realização de obras de reabilitação dos bens imóveis adquiridos, no montante global igual ou superior a 350 mil euros”;
- b) Aumentando o valor mínimo dos investimentos e do número de postos de trabalho a criar, nos termos da alínea d) do n.º 1 do artigo 3.º da Lei n.º 23/2007, de 4 de julho.



b) IVA – taxa reduzida ou intermédia

A criar escalões de consumo, permitindo aplicar a taxa reduzida ou intermédia de IVA aos fornecimentos de eletricidade de reduzido valor;

c) EBF – Programa Valorização do Interior

A criar um regime de benefícios fiscais no âmbito do Programa Valorização do Interior, mediante a dedução à coleta de 20% dos gastos do período incorrido, que excederem o valor da RMMG, com a criação de postos de trabalho nos territórios do interior tendo como limite máximo a coleta do período de tributação;

d) EBF – Planos de Poupança Florestal

A criar um regime de benefícios fiscais no âmbito dos Planos de Poupança Florestal quanto a isenções e deduções à coleta de IRS;

e) DLRR - Dedução dos Lucros Retidos e Reinvestidos

A alargar o elenco de beneficiários e as aplicações relevantes do regime de Dedução dos lucros retidos e reinvestidos (DLRR);

A leitura da presente informação não dispensa a consulta da [Lei n.º 2/2020](#), de 31 de março, que aprova o [Orçamento do Estado para o ano de 2020](#).

Para mais informação, contacte os Serviços de Economia e Fiscalidade da AICCOPN:
T: +351 223 402 200 | geral@aiccopn.pt

2020-04-08