



A tributação do património, a flexibilização do arrendamento e a simplificação administrativa das obras de reabilitação são as principais linhas da reforma do mercado imobiliário estabelecida no memorando de entendimento que estabelece os termos da ajuda financeira a conceder pelo Fundo Monetário Internacional (FMI), União Europeia (UE) e Banco Central Europeu (BCE) ao Estado Português.

#### Contactos

Susana Vieira

[svieira@macedovitorino.com](mailto:svieira@macedovitorino.com)

Carolina Moura

[cmoura@macedovitorino.com](mailto:cmoura@macedovitorino.com)

Esta informação é de carácter genérico, pelo que não deverá ser considerada como aconselhamento profissional. Se precisar de aconselhamento jurídico sobre estas matérias deverá contactar um advogado. Caso seja nosso cliente, pode contactar-nos por *email* dirigido a um dos contactos acima referidos.

## O memorando de entendimento entre o FMI, a UE e o BCE e o Estado Português e o mercado imobiliário

### 1. A tributação do património

O capital mutuado no âmbito de créditos destinados à aquisição de habitação deixará de ser dedutível fiscalmente a partir de 1 de Janeiro de 2012, sendo também limitada a dedução fiscal de rendas e dos juros desses créditos. As isenções temporárias de Imposto Municipal Sobre Imóveis (IMI) aplicáveis a imóveis destinados a habitação própria permanente deverão ser substancialmente reduzidas, prevendo-se igualmente o agravamento das taxas de IMI, em particular de imóveis não ocupados ou arrendados, e a redução das taxas de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), em termos a definir até ao final do ano de 2011. Com o objectivo de aproximar o valor patrimonial tributário dos imóveis do seu valor de mercado, as regras de avaliação de imóveis deverão ser revistas até ao final do terceiro trimestre de 2011, prevendo-se que os imóveis destinados a habitação sejam avaliados de três em três anos e que os imóveis destinados a uso comercial sejam objecto de avaliação anual.

### 2. O arrendamento

O Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) deverá ser alterado até ao final de 2011 de modo a (i) flexibilizar a renegociação dos arrendamentos de duração indeterminada, (ii) limitar a possibilidade de transmissão do arrendamento a descendentes, (iii) reduzir o prazo de denúncia do arrendamento por iniciativa do senhorio, (iv) criar um procedimento extrajudicial de despejo com a duração de três meses, e (v) eliminar progressivamente as limitações aplicáveis às rendas.

### 3. A reabilitação

Neste âmbito, o memorando de entendimento prevê a aprovação, até ao final do terceiro trimestre de 2011, de legislação que simplifique os procedimentos administrativos relativos às obras de reabilitação e que aumentem a qualidade e o valor dos imóveis, designadamente em razão de maior eficiência energética, bem como o realojamento temporário dos arrendatários de imóveis a reabilitar, prevendo-se a possibilidade de os senhorios porem termo ao arrendamento em caso de obras que afectem a estrutura e estabilidade do imóvel.

### 4. Conclusão

O mercado imobiliário português tem privilegiado a aquisição de habitação própria com recurso a crédito e a construção nova em detrimento do arrendamento e da reabilitação e conservação do património edificado. Embora não sejam conhecidos os termos em que o memorando de entendimento entre o FMI, a UE e o BCE e o Estado Português irá ser implementado, o seu conteúdo aponta para uma profunda alteração deste modelo, o qual passa a estar centrado na rentabilização do património edificado através de uma alteração da tributação centrada no IMI, do incentivo ao arrendamento e da simplificação administrativa da reabilitação.

© 2011 Macedo Vitorino & Associados