

Nota Informativa

4 JANEIRO 2024

Imobiliário, Construção e Urbanismo

Decreto-Lei n.º 132/2023, de 27 de dezembro Análise ao regime legal

Enquadramento

No passado dia 27 de dezembro de 2023, foi publicado em Diário da República o Decreto-Lei 132/2023, que estabelece os montantes e os limites da compensação a atribuir aos senhorios e da renda a fixar para o arrendatário com contratos de arrendamento para habitação, celebrados antes da entrada em vigor do Regime de Arrendamento Urbano (RAU).

Este diploma legal surge em consequência das medidas do Pacote Mais Habitação aprovadas e publicadas em outubro de 2023.

Com esta novidade legislativa, é revogado o regime do subsídio de renda a atribuir aos arrendatários com contratos de arrendamento para habitação, celebrados antes de 18 de novembro de 1990, em processo de atualização de renda, e o regime de determinação do rendimento

anual bruto corrigido (Decreto-Lei n.º 1/2015, de 10 de agosto).

Âmbito de aplicação

Este regime é aplicável aos contratos de arrendamento celebrados antes da entrada em vigor do Regime de Arrendamento Urbano (RAU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro, e sujeitos ao regime previsto nos artigos 35.º e 36.º do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU).

Este Decreto-Lei aplica-se aos contratos de arrendamento para fins habitacionais.

Compensação

A. PRESSUPOSTOS PARA BENEFICIAR DA COMPENSAÇÃO

Sempre que se verifique que o valor da renda mensal seja inferior a 1/15 do Valor Patrimonial Tributário

(VPT) do locado, fracionado em 12 meses, o senhorio tem direito a uma compensação.

B. PROCEDIMENTO DE ATRIBUIÇÃO DA COMPENSAÇÃO

• Pedido

Para obter a compensação, o senhorio deve apresentar o pedido de atribuição de compensação junto do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU). Este pedido pode ser submetido a partir de julho de 2024.

• Informação relevante para o pedido

O senhorio interessado deve remeter à entidade competente a seguinte informação:

- i) Comprovativo da data de celebração do contrato de arrendamento, mediante registo do contrato junto da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT);
- ii) Enquadramento do contrato numa das situações previstas nos artigos 35.º e 36.º do NRAU, mediante o comprovativo do pedido de isenção do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI);
- iii) Comprovativo da renda mensal, através de um recibo de renda, modelo 44 ou fatura emitida pelo senhorio ao inquilino;
- iv) VPT do locado, através de uma cópia da caderneta predial urbana comprovativa do VPT.

• Decisão

A lei estabelece um prazo de 30 dias, a contar da data da receção do pedido, para o IHRU, I.P. comunicar a sua decisão. Se for deferido, a produção de efeitos verifica-se desde a data da submissão do pedido.

C. MONTANTE DA COMPENSAÇÃO

O montante será igual à diferença entre o valor da renda mensal devida e o valor correspondente a 1/15 do VPT do locado, fracionado em 12 meses.

O montante da compensação pode ser alterado se existir uma atualização anual do valor da renda por aplicação do coeficiente legal, sendo que o senhorio deve informar o IHRU, no prazo de 30 dias contados desde a comunicação da atualização ao arrendatário, das alterações do valor da renda.

O pagamento é efetuado mensalmente pelo IHRU.

Os montantes da compensação estão isentos de imposto sobre o rendimento de pessoas singulares (IRS) e contribuições para a segurança social.

D. DURAÇÃO DA COMPENSAÇÃO

A compensação será paga durante 12 meses, podendo o pedido ser renovado anualmente, mediante comprovação, pelo senhorio junto do IHRU, de que se mantêm os requisitos da atribuição da compensação.

E. CESSAÇÃO DA COMPENSAÇÃO

A compensação pode cessar antes do termo estabelecido caso:

- i) O contrato de arrendamento cujo valor da renda é objeto de compensação cesse a sua vigência;
- ii) Se verifique a caducidade do direito à compensação por morte do senhorio sem que lhe suceda pessoa com direito à manutenção da compensação.

Para além destes casos, o pagamento da compensação cessa quando o senhorio não cumpre com as obrigações relativas ao acesso e manutenção dessa compensação.

F. EM CASO DE MORTE DO SENHORIO...

Os herdeiros podem beneficiar da compensação. Segundo o Decreto-Lei, *“o novo senhorio a quem o locado se transmita deve comunicar a ocorrência e requerer a manutenção da compensação no prazo máximo de 60 dias a contar da data do óbito”*, sob pena de não vir a ter direito à mesma. O pedido de manutenção da compensação produz efeitos a partir do mês seguinte ao da data da morte do senhorio.

G. VIGÊNCIA E PRODUÇÃO DE EFEITOS

O Decreto-Lei entrou em vigor no dia seguinte à sua publicação, ou seja, 28 de dezembro de 2023.

Todas as medidas relativas à compensação produzem efeitos a partir de 1 de julho de 2024. ⁽¹⁾

Contactos



Pedro Almeida e Sousa
Sócio, Coordenador
p.almeidasousa@telles.pt



Miguel Nogueira Leite
Sócio
m.nogueiraleite@telles.pt



João Gião Mamede
Associado Coordenador
j.mamede@telles.pt



Maria de Fátima Alves
Advogada Estagiária
m.fatimalves@telles.pt

O presente documento destina-se a ser distribuído entre Clientes e Colegas e as informações nele contidas são de carácter geral e abstrato e não dispensam aconselhamento

jurídico para a resolução de questões concretas. Esta informação não pode ser reproduzida, no todo ou em parte, sem o consentimento expresso da TELLES.