

Casos da Vida Judiciária



CARLOS MATOS ROSA
Sócio



Revogação da CEAL e Alterações ao Programa Mais Habitação

A Contribuição Extraordinária sobre o Alojamento Local (CEAL), foi criada no âmbito do programa “Mais Habitação” (aprovado pela Lei n.º 56/2023, pelo anterior Governo), com o objetivo de onerar no plano tributário, a afetação de apartamentos e estabelecimentos de hospedagem integrados numa fração autónoma de edifício ao alojamento local (AL), tentando alegadamente atenuar a externalidade negativa no mercado habitacional e a escassez de imóveis habitacionais em determinadas zonas urbanas.

Esta contribuição incidia sobre imóveis habitacionais afetos a AL (com as algumas exceções previstas na referida Lei): a 31 de dezembro de cada ano civil, uma taxa de 15% era aplicada sobre a base tributável determinada por aplicação do coeficiente económico do AL e do coeficiente de pressão ur-

de mais-valias provenientes da transmissão onerosa de imóveis destinados a habitação própria e permanente, para os sujeitos passivos que não tenham beneficiado, “no ano da obtenção dos ganhos e nos 3 anos anteriores, do presente regime de exclusão da tributação, sem prejuízo (...), de circunstâncias excecionais”;

- Foi reduzido o prazo durante o qual o sujeito passivo terá de deter o imóvel afeto à sua habitação própria permanente, para poder beneficiar da isenção de mais-valias: de 24 para 12 meses anteriores à data da transmissão, salvo se a inobservância desse período se tenha devido a circunstâncias excecionais; e
- Por outro lado, foi introduzida uma nova possibilidade de dedução (aos rendimentos prediais brutos decorrentes de arrendamento habitacio-

“(...) são esperadas mais modificações nos próximos meses, no âmbito da reavaliação do programa “Mais Habitação”.”

banística à área dos imóveis em questão.

Contudo, a CEAL veio e foi “num piscar de olhos”!

Com a tomada de posse do novo Governo, foi publicado o Decreto-Lei n.º 57/2024 (ao abrigo da autorização legislativa), que revogou a CEAL, que assim teve vida curta, sendo eliminada antes de ser aplicada. Além da revogação da CEAL, o referido Decreto-Lei eliminou também a fixação do coeficiente de vetustez que penalizava o cálculo do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) sobre os AL. Ambas as revogações produzem efeitos retroativos a 31 de dezembro de 2023, nos termos da declaração de retificação n.º 34/2024/1.

O mencionado Decreto-Lei, procede ainda à alteração de medidas em sede de IRS:

- Foi revogado o disposto no Código do IRS (CIRS) relativo à exclusão da tributação

nal), dos “gastos suportados pelo sujeito passivo com o pagamento de rendas do imóvel afeto à sua habitação própria permanente, desde que reunidas as seguintes condições” cumulativas:

- a) “O imóvel gerador dos rendimentos tenha sido, anteriormente ao seu arrendamento, destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar (...);
- b) O sujeito passivo tenha alterado a sua habitação própria e permanente (...) para um local com uma distância superior a 100 km do imóvel gerador dos rendimentos prediais;
- c) Ambos os contratos de arrendamento estejam registados no Portal das Finanças.”

Depois dessas alterações são esperadas mais modificações nos próximos meses, no âmbito da reavaliação do programa “Mais Habitação”.

Melo Alves e a MFA Legal formam parceria para o mercado angolano

A Melo Alves e a MFA Legal acabam de anunciar o estabelecimento de uma parceria estratégica direcionada para os mercados da Lusofonia, com especial enfoque em Angola.

A Melo Alves opera no mercado angolano sob a marca Melo Alves Global, com apoio do seu parceiro, o escritório angolano Eckaley. A Melo Alves Global dispõe de uma equipa multidisciplinar com experiência muito relevante nas áreas do direito laboral, contencioso, compliance e direito penal económico.

Em complemento, junta-se agora, no âmbito deste acordo, a equipa da MFA Legal, uma equipa altamente especializada em assessoria e contencioso fiscal, com mais de 15 anos de experiência na assessoria fiscal a multinacionais em diversos setores económicos, em particular nos setores de O&G, energia, infraestruturas e transportes.

Ambas as partes são unânimes em afirmar que: “Esta parceria irá permitir à Melo Alves e à MFA Legal reforçarem e diversificarem o seu portefólio de serviços e representará, certamente, uma enorme mais-valia para os



(Da esquerda para a direita): Joana Lobato Heitor (sócia da MFA Legal), Samuel Fernandes de Almeida (“managing partner” da MFA Legal), Tiago Melo Alves e Bruno Melo Alves (sócios da Melo Alves).

clientes de ambos os escritórios”. Segundo Bruno Melo Alves e Tiago Melo Alves, Sócios da Melo Alves: “A lógica de complementaridade em que se baseia o acordo entre as duas sociedades, irá refletir-se na disponibilização de um aconselhamento jurídico mais abrangente e especializado, que será assegurado por uma equi-

pa multidisciplinar, possuidora de um conhecimento profundo dos mercados da Lusofonia”. E acrescentam: “Esta parceria, que acolhemos com enorme entusiasmo, constitui um importante passo no reforço do nosso posicionamento internacional e abre um novo ciclo de colaboração com o mercado angolano”.

Paxlegal reforça equipa da área de Imigração & Nacionalidade

O advogado, que transita da Almeida & Associados, irá reforçar a área de Imigração & Nacionalidade do escritório da PAXLEGAL, liderada por Bárbara Pestana (Sócia Fundadora).

“Ao longo dos últimos anos, o João especializou-se na assistência jurídica a Clientes Individuais, com especial incidência nas áreas do Direito da Imigração, Nacionalidade, Imobiliário e Contencioso Administrativo”, refere Bárbara Pestana. “Numa altura em que se regista um acréscimo substancial de trabalho nestas áreas específicas, pela sua vasta experiência e pelo conhecimento profundo que tem destas matérias, acreditamos que a integração do João representará uma grande mais-valia para os nossos clientes”, conclui.

João Rebelo Maltez é licenciado em Direito pela Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa e pós-graduado em Direito das Migrações e da Nacionalidade pela Autónoma Academy (Universidade Autónoma de Lisboa). Frequentou ainda o curso de pós-graduação em Direito Empresarial no Centro de Investigação de Direito Privado da Faculdade de Direito de Lisboa e, recentemente, concluiu o curso de formação complementar em Prática Processual Administrativa, do Conselho Regional de Lisboa da Ordem dos Advogados. Antes de ingressar na Almeida



João Rebelo Maltez transita da Almeida & Associados.

& Associados, e após concluir o estágio de agregação para a Ordem dos Advogados na Rogério Fernandes Ferreira & Associados, onde integrou a equipa de Private Clients (Clientes Individuais), fez parte da equipa de Contencioso e Imobiliário da FIO Legal (sempre com o foco na área do Direito da Imigração e Nacionalidade).

Projeto diferenciador

A paxlegal nasceu em 2021, da vontade de criar um projeto diferenciador, centrado nas áreas do investimento estrangeiro e do direito imobiliário. Com mais de 20 anos de experiência profis-

sional, é reconhecida pela nossa abordagem prática, pela nossa proatividade e pela inovação e excelência dos seus serviços.

Esta sociedade de advogados oferece um leque de serviços jurídicos integrados, com especial enfoque nas áreas da Imigração & Nacionalidade, Imobiliário, Societário, Contencioso, Família e Sucessões. Presta apoio a clientes privados, empreendedores, criativos, pequenas e médias empresas.

Dispõe de uma rede internacional de parceiros com presença em vários mercados de relevo, como os Estados Unidos, China, Índia, Emiratos Árabes Unidos e Coreia do Sul.