

Programme « Mais Habitação » : Abrogations, Modifications et nouveautés récemment apportées par le Gouvernement.

Le nouveau gouvernement a, par la mise en œuvre de nouvelles mesures, révoquer et/ou modifier des mesures qui étaient en vigueur sous le précédent exécutif dirigé par António Costa, et adopté de nouvelles comme celles liées à l'Hébergement Local (Alojamento Local - AL).

En effet, le décret-loi n° 57/2024 a été publié le 10 septembre 2024 et est entré en vigueur le lendemain, introduisant des modifications à la loi n° 56/2023 du 6 octobre (programme « Mais Habitação ») approuvée par le gouvernement précédent.

Voici les 5 principales mesures que nous examinerons plus en détail ci-dessous :

- o La location forcée : Une mesure controversée qui permettait la réquisition de logements vacants de propriétaires privés pour les mettre sur le marché de la location.
- o Injection "semi-automatique" de biens immobiliers vacants de l'État sur le marché de la location.
- o Extension du régime du réinvestissement des plus-values immobilières.
- o Fin de la contribution extraordinaire sur les biens mis en « Alojamento Local - AL ».
- o Changements dans le cadre des aides au paiement du loyer.

- I. **La location forcée : Une mesure controversée qui permettait la réquisition de logements vacants pour les mettre sur le marché de la location.**

Il s'agissait d'une des mesures les plus controversées du programme Mais Habitação du gouvernement précédent, de sorte qu'elle a été l'une des premières à être abrogée.

Elle était identifiée comme une mesure « très pénalisante » qui était perçue comme une « punition » de la propriété privée, raison pour laquelle le gouvernement actuel a décidé de l'abroger. Selon le nouveau gouvernement, le bail coercif a provoqué « un déséquilibre qui a découragé le placement et l'investissement de particuliers et entités privées dans des biens immobiliers ».

II. Injection "semi-automatique" de biens immobiliers vacants de l'État, sur le marché de la location

Au motif que « l'État doit montrer l'exemple » aux particuliers qui ne mettent pas leurs biens en location, le gouvernement procède à une « injection semi-automatique » de biens publics vacants.

Selon le ministre de la Présidence, les autorités locales présenteront le projet à Estamo, Participações Imobiliárias, S.A., entité qui gère le patrimoine immobilier de l'État, et cette dernière ne pourra s'y opposer que si le projet ne répond pas à l'intérêt public ou s'il a un projet public imminent à lancer pour le bien immobilier identifié. Ainsi, l'objectif reste bien d'injecter des biens.

III. Extension du régime de réinvestissement des plus-values immobilières

Il a également été décidé « d'étendre les possibilités de réinvestissement des plus-values lors de la vente de sa résidence principale et permanente ».

Avec cette nouvelle loi, il est désormais possible d'acheter et vendre sa résidence principale et permanente dans un délai d'un an pour bénéficier de l'exonération, contre un délai minimum de deux ans entre l'achat et la vente, auparavant.

Ces nouvelles règles permettant de bénéficier de l'exonération de l'Impôt sur les plus-values immobilières sont entrées en vigueur le 11 septembre dernier. Mais ce décret-loi a été publié sans effet rétroactif, ce qui signifie qu'en 2024, il y aura un double régime d'application de l'exonération des plus-values (le nouveau et l'ancien).

Ainsi, les régimes (ancien ou nouveau) s'appliquent en fonction de la date de vente du logement.

Jusqu'au 10 septembre 2024 : c'est l'ancien régime qui s'applique à ces opérations, dans lequel le délai minimum entre la vente de sa résidence principale et permanente et l'achat d'un nouveau logement pour le même usage est de 24 mois.

A partir du 11 septembre 2024 (inclus) : le nouveau régime fiscal d'exonération de l'IRS sur les plus-values s'applique. Par conséquent, le délai entre l'achat et la vente de sa résidence principale et permanente sera de 12 mois. Et il n'y a pas lieu à se préoccuper de savoir si la personne concernée a déjà bénéficié ou non de ce régime fiscal, car elle peut utiliser ce régime plus d'une fois.

Ainsi, la date de vente de la maison détermine en définitive le cadre juridique applicable, ce qui aura un impact sur la déclaration d'impôts de l'année prochaine. Les personnes qui vendent leur maison avant le 10 septembre devront l'avoir habitée pendant deux ans, faute de quoi elles ne pourront pas bénéficier du régime. En revanche, ceux qui vendront le 11 septembre ou plus tard devront avoir habité le logement pendant un an seulement pour éviter de payer l'impôt sur les plus-values immobilières.

IV. Extension du régime de réinvestissement des plus-values immobilières

La Contribution Extraordinaire sur les appartements et les établissements exploités en AL (« CEAL »), qui avait été créée dans le cadre du programme « Mais Habitação », a été abrogée.

Ainsi, la contribution/taxe extraordinaire fixée au taux de 15 % de la base imposable - s'appliquait aux propriétaires de logements exploités en AL et était perçue sur l'affectation de biens résidentiels au régime d'AL le 31 décembre de chaque année civile.

Dans tous les cas, les propriétés situées dans les régions intérieures du pays, dans les régions autonomes et dans les zones présentant certains critères liés à l'offre de logements et à la pression urbaine, étaient exclues du paiement de cette CEAL.

Outre la suppression de la CEAL, le décret-loi 57/2024 du 10 septembre a également abrogé la disposition introduite par le programme « Mais Habitação », qui prévoyait que le coefficient de vétusté (l'un des coefficients utilisés pour déterminer la valeur imposable des biens immobiliers urbains) applicable aux bâtiments qui constituaient des établissements d'AL, en tout ou en partie, serait toujours égal à 1. La conséquence directe de cette mesure était une augmentation de la taxe de l'IMI sur les biens immobiliers en AL.

L'abrogation de ces mesures prend effet le 31 décembre 2023.

V. Changements dans le cadre des aides au paiement du loyer

L'aide au paiement du loyer créée par le gouvernement précédent va changer : les personnes qui ont perdu cette aide en raison d'une modification de leur contrat pourront à nouveau en bénéficier. L'aide extraordinaire au paiement du loyer, qui peut atteindre 200 euros par mois, ne couvre que les contrats de location signés jusqu'au 15 mars 2023, ce qui a eu pour conséquence que de nombreux locataires éligibles ont été exclus de l'aide lorsque le propriétaire avait modifié le contrat de bail afin d'augmenter le loyer, considérant qu'il y avait novation du contrat.

Mais le gouvernement a maintenant introduit des changements, de sorte que les locataires qui ont bénéficié de cette aide dans le passé peuvent continuer à bénéficier de celle-ci tant que les parties au contrat et la propriété restent les mêmes, et que le taux d'effort (« taxa de esforço ») du locataire pour payer le loyer continue d'être supérieur à 35%.

Une mesure supplémentaire est créée pour les personnes qui doivent aller travailler à plus de 100 kilomètres et qui souhaitent mettre en location leur bien immobilier. Ils pourront déduire de leurs revenus le loyer de la maison prise à bail située à proximité de leur nouvel emploi. Cette mesure vise à éliminer les freins à la mobilité de la main-d'œuvre en créant une neutralité entre le loyer perçu de la mise en location du bien immobilier et le loyer à être payé pour le nouveau bien immobilier pris à bail.

VI. Conclusion

Les mesures les plus controversées du programme « Mais Habitação » ont finalement été abrogées, mais le gouvernement continue d'introduire de nouvelles initiatives pour tenter de résoudre la crise du logement au Portugal. Parmi celles-ci figure l'exonération de l'Impôt Municipal sur la Transmission (IMT) et du droit de timbre (IS), visant à faciliter l'accès à la propriété pour les jeunes de moins de 35 ans achetant leur première résidence principale.

Ce document est purement informatif et ne constitue pas une source de conseil juridique. Les informations qu'il contient font référence à la date de sa divulgation et les lecteurs doivent demander un avis juridique avant de l'appliquer à des questions ou opérations spécifiques.

Aucune reproduction, divulgation ou distribution, en partie ou en totalité, du contenu de cette publication n'est autorisée sans consentement préalable.

Pour plus d'informations, contactez-nous : contact@msadv.pt