Comprovativo

Iniciativa: Proposta de Lei n.º 110/XVII/2.ª

Número: **112C**

Proponente(s): PCP, Paulo Raimundo, Alfredo Maia, Paula Santos

Data: 2026-10-30 17:37

Apresentada: Comissão

Incide: Articulado

Parecer Submissão : Açores: Não Madeira: Não

Programas e Medidas

NUTS

Itens da Proposta de Lei	Observações

Mapas	Observações

Itens de Diplomas Terceiros	Observações

PARTIDO COMUNISTA PORTUGUÊS
Grupo Parlamentar

Proposta de Lei n.º 110/XVII/2ª

Orçamento do Estado para 2027

Contribuição sobre os Fundos Imobiliários e fim da isenção de IRC

Proposta de Aditamento

Título VI

Disposições fiscais

Capítulo V

Outras disposições de carácter fiscal

Artigo 72.º-A

Contribuição sobre os Fundos Imobiliários

1 - É criada a Contribuição sobre os Fundos Imobiliários (CFI).

2 - A CFI é uma contribuição financeira, destinada à participação dos organismos de investimento imobiliário no financiamento de políticas públicas de habitação.

3 - São sujeitos passivos da CFI:

a) Os organismos de investimento imobiliário, sob forma contratual ou societária, constituídos e a operar de acordo com o Regime da Gestão de Ativos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 27/2023, de 28 de Abril, e abrangidos pelo artigo 22.º do EBF;

b) As Sociedades de Investimento e Gestão Imobiliária (SIGI), a que se refere o Decreto-Lei n.º 19/2019, de 28 de Janeiro;

c) Os organismos de investimento coletivo não residentes que obtenham em território português os rendimentos previstos no n.º 6 sem os imputar a estabelecimento estável.

4 - Nos organismos sem personalidade jurídica, as obrigações previstas na presente lei são cumpridas pela entidade gestora, que é solidariamente responsável pelo pagamento da contribuição.

5 - O facto gerador da CFI ocorre em 31 de Dezembro de cada ano, por referência ao volume de negócios desse ano, ou na data da cessação de atividade, se esta for anterior.

6 - A CFI incide sobre o volume de negócios realizado em território português, que compreende:

a) As rendas e demais contraprestações recebidas pela cedência do uso, fruição ou exploração, incluindo a exploração onerosa, de imóveis ou de direitos sobre imóveis;

b) O saldo positivo entre o valor de realização dos imóveis e dos direitos reais sobre imóveis transmitidos a título oneroso e o respetivo valor de aquisição, o qual não pode ser inferior ao respetivo valor patrimonial tributário definitivo;

c) O valor de realização de partes sociais ou unidades de participação em entidades cujo ativo seja constituído, direta ou indiretamente, em mais de 50% por imóveis situados em território português;

d) As receitas provenientes da prestação de serviços conexos com os imóveis detidos pelo fundo.

7 - Quando haja lugar à alienação de imóveis que tenham sido objeto de reavaliação ao justo valor, os montantes anteriormente tributados ao abrigo da alínea e) do número anterior podem ser deduzidos ao montante da CFI apurado nos termos da alínea b) do número anterior, até ao limite deste.

8 - Fica excluído da base de incidência o valor de realização de imóveis transmitidos ao Estado, às regiões autónomas, às autarquias locais ou ao IHRU, I.P., para habitação pública.

9 - A taxa da CFI é de 35% sobre a base de incidência apurada nos termos dos números anteriores.

10 - A CFI é liquidada pelo sujeito passivo, através de declaração de modelo oficial aprovada por portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças, a apresentar por transmissão eletrónica até ao último dia do mês de Maio do ano seguinte ao do facto gerador.

11 - A contribuição é paga até ao termo do prazo de apresentação da declaração.

12 - Na falta de liquidação, a Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) procede à liquidação oficiosa com base nos elementos de que disponha, designadamente os comunicados pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM).

13 - A CFI não é considerada gasto dedutível para efeitos de IRC.

14 - São nulas as cláusulas que transfiram para arrendatários habitacionais o encargo da CEFI.

15 - A receita da CFI é consignada ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU, I.P.), para financiar programas de habitação pública, devendo a sua aplicação constar de relatório anual publicado.

Artigo 76.º-A

Norma revogatória no âmbito do Estatuto dos Benefícios Fiscais

É revogado o n.º 3 do artigo 22.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na sua redação atual.

Assembleia da República, 30 de outubro de 2026

Os Deputados,

Paulo Raimundo, Paula Santos, Alfredo Maia

Nota justificativa:

A expansão da detenção de imóveis que poderiam ser destinados à habitação por parte de fundos imobiliários é um dos fatores que contribui para a grave crise no acesso à habitação.

Estes fundos beneficiam de um regime fiscal de privilégio, estando isentos do pagamento de IRC, ao contrário da maior parte das empresas dos sectores produtivos. Existem assim incentivos à canalização das poupanças para estes fundos, que além de agravarem a crise no acesso à habitação e de representarem uma injustiça fiscal, revelam-se perniciosos para o desenvolvimento económico soberano do país. É necessário acabar

com os incentivos ao investimento no imobiliário como ativo financeiro rentista, pelo contrário é preciso promover uma política em que os investimentos sejam canalizados para sectores produtivos, de elevada intensidade tecnológica e valor acrescentado.

Os dados disponíveis confirmam um sector de grande dimensão com uma contribuição fiscal residual: o valor sob gestão dos fundos imobiliários é superior a 20 mil milhões de euros, de acordo com a CMVM. Entretanto, de acordo com os dados mais recentes do Tribunal de Contas (2020-2022), que hoje serão seguramente mais expressivos, os rendimentos excluídos do pagamento de IRC ascendem a cinco mil milhões de euros brutos, com uma receita do veículo, IRC e IS de 27 milhões.

A proposta do PCP é de criação da CFI – Contribuição sobre os Fundos Imobiliários e o fim da isenção do IRC.

O caminho que o país deve seguir para o futuro é, claramente, de erradicação deste instrumento de especulação financeira, imobiliária e fundiária, e de fuga ao pagamento de impostos. Neste momento, o que se coloca como mínimo exigível, face à emergência social que se vive na Habitação, também fruto das estratégias e da ação destes fundos, é que lhes seja cobrada uma contribuição, a qual constituirá receita consignada do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU, I.P.), para financiar programas de habitação pública.