



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

Nota justificativa

Regime de benefícios fiscais para a reconstrução de edifícios (Proposta de lei)

Pela presente proposta de lei consagra-se o regime de benefícios fiscais destinados a promover a demolição e reconstrução de edifícios efectuadas quer com fundamento em interesse público por razões de protecção da saúde ou segurança públicas, de preservação do património cultural ou de promoção do desenvolvimento social da Região Administrativa Especial de Macau (RAEM), quer nos termos legais.

Trata-se de um regime que contribui, no âmbito da política fiscal, para a prossecução das finalidades acima referidas, que se revestem de maior relevância para o desenvolvimento social da RAEM, assente no interesse público ou na vontade dos proprietários dos edifícios a serem demolidos e reconstruídos, e em complemento das medidas adoptadas na área da construção urbana.

O conteúdo essencial da presente proposta de lei é o seguinte:

1. Os benefícios fiscais atribuídos pelo presente regime incidem sobre o imposto do selo sobre a aquisição do segundo e posteriores bens imóveis destinados a habitação, doravante designado por imposto do selo sobre a aquisição, o imposto do selo sobre transmissões de bens, o imposto do selo especial sobre a transmissão de bens imóveis, doravante designado por imposto do selo especial, o imposto do selo devido nos termos da Tabela Geral do Imposto do Selo em virtude da aquisição ou promessa de aquisição de bens imóveis, bem como os emolumentos notariais e de registo.

2. O regime de benefícios fiscais destina-se somente a transmissões de bens imóveis envolvidas na reconstrução de edifícios. O termo “reconstrução” referido na presente proposta de lei significa a execução de uma nova construção no mesmo local, obedecendo ao projecto primitivo, ou conforme projecto aprovado pela Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT).



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

3. Os edifícios envolvidos no regime de benefícios fiscais são aqueles que, após a realização de vistoria pela DSSOPT, sejam classificados como estando em risco de ruína ou oferecendo perigo para a saúde ou segurança públicas e sejam objecto de demolição e reconstrução, e aqueles que após a aprovação da DSSOPT sejam demolidos e reconstruídos, e ainda aqueles que, por determinação do Chefe do Executivo, sejam demolidos e reconstruídos para o desenvolvimento social ou a preservação do património cultural da RAEM.

4. Tendo em conta os destinatários e o grau de dificuldade na execução prática, são estabelecidos diversos benefícios fiscais para diferentes sujeitos passivos do imposto, em relação às transmissões de bens imóveis envolvidas na reconstrução, tais como:

1) O benefício da isenção do pagamento do imposto do selo sobre a aquisição, bem como da restituição do imposto do selo e dos emolumentos notariais e de registo, para o promotor do empreendimento:

(1) Nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 4.º da Lei n.º 2/2018, (Imposto do selo sobre a aquisição do segundo e posteriores bens imóveis destinados a habitação), as taxas do imposto do selo sobre a aquisição são de 5% ou de 10 % sobre a matéria colectável, prevista no capítulo XVII do Regulamento do Imposto do Selo, quando se trate, respectivamente, da aquisição do segundo bem imóvel destinado a habitação ou direito sobre este bem pelo adquirente, ou aquisição do terceiro ou posterior bem imóvel destinado a habitação ou direito sobre este bem pelo adquirente. Tais encargos fiscais pesados não só impedem a vontade da aquisição por parte dos promotores do empreendimento dos bens imóveis a serem demolidos, mas também afectam o avanço da reconstrução dos mesmos, pelo que se prevê no artigo 6.º da presente proposta de lei que os promotores do empreendimento que adquiram ou prometam adquirir o direito de propriedade sobre os bens imóveis destinados a habitação a serem demolidos fiquem isentos do pagamento do imposto do selo sobre a aquisição.

De acordo com o n.º 1 do artigo 18.º da presente proposta de lei, os referidos promotores do empreendimento devem requerer a autorização da isenção do imposto do selo sobre a aquisição antes da data dos documentos, papéis ou actos que titulem a aquisição ou promessa de aquisição do direito de propriedade sobre os bens imóveis destinados a habitação a serem demolidos.



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

Contudo, a isenção concedida caduca quando os promotores do empreendimento isentos do pagamento do imposto do selo sobre a aquisição transmitam ou prometam transmitir os bens imóveis destinados a habitação a serem demolidos, devendo os mesmos promotores liquidar e pagar o devido imposto do selo sobre a aquisição antes da transmissão.

Além disso, a isenção concedida também caduca quando, no prazo de três anos a contar da data da aquisição do edifício a ser demolido, os promotores do empreendimento isentos do pagamento do imposto do selo sobre a aquisição não concluíam as obras de fundação do edifício a ser reconstruído, devendo os mesmos liquidar e pagar o devido imposto do selo sobre a aquisição no prazo de 30 dias após o termo daquele prazo.

(2) Em ordem a assegurar os interesses dos proprietários, prevê-se no artigo 7.º e no n.º 1 do artigo 14.º da presente proposta de lei o estabelecimento do regime de pagamento que precede à restituição para os promotores do empreendimento que adquiram ou prometam adquirir os bens imóveis a serem demolidos. Apenas os promotores do empreendimento que tenham concluído as obras de reconstrução poderão requerer a restituição do imposto do selo e dos emolumentos notariais e de registo, montantes pagos por quaisquer documentos, papéis ou actos que titulem a referida aquisição, no prazo de um ano a contar da verificação dos seguintes requisitos: a licença de utilização do edifício reconstruído tenha sido emitida e o novo bem imóvel tenha sido transferido para o proprietário final (o último titular do direito de propriedade sobre um bem imóvel inscrito no registo predial) do referido bem imóvel demolido, sob pena de caducidade.

Os promotores do empreendimento irão gozar igualmente do benefício fiscal da restituição do imposto do selo e dos emolumentos notariais e de registo quando tiverem transferido o novo bem imóvel para o cônjuge, parente na linha recta ou sucessor daquele proprietário.

Quer dizer, os promotores do empreendimento que não tiverem concluído as obras de reconstrução não poderão gozar deste benefício fiscal.



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

2) O benefício da isenção de pagamento do imposto do selo, do imposto do selo sobre a aquisição e dos emolumentos notariais e de registo para os proprietários:

Os destinatários da isenção do imposto do selo sobre transmissões de bens e do imposto do selo sobre a aquisição referidos nos artigos 8.º, 9.º e 10.º da presente proposta de lei são aqueles que, antes de o edifício ser classificado pela DSSOPT como estando em risco de ruína ou oferecendo perigo para a saúde ou segurança públicas para ser objecto de demolição e reconstrução, antes de a respectiva demolição e reconstrução serem determinadas pelo Chefe do Executivo com fundamento em outro interesse público, ou ainda antes da aprovação do projecto de demolição do edifício pela DSSOPT, se tornem proprietários finais dos bens imóveis a serem demolidos e reconstruídos, ou adquiram tal estatuto os seus cônjuges, parentes na linha recta ou sucessores. Estes sujeitos passivos do imposto ficam isentos do pagamento do imposto do selo sobre transmissões de bens e do imposto do selo sobre a aquisição devidos em virtude da aquisição ou promessa de aquisição, ao promotor do empreendimento, do direito de propriedade, do direito real de gozo ou dos poderes de facto de utilização e fruição dos bens imóveis reconstruídas ou em reconstrução.

De acordo com o n.º 2 do artigo 14.º da presente proposta de lei, os sujeitos passivos do imposto acima referidos ficam igualmente isentos do imposto do selo devido nos termos da Tabela Geral do Imposto do Selo em virtude da aquisição ou promessa de aquisição em causa, bem como dos emolumentos notariais e de registo, quando estejam preenchidos os requisitos previstos nos artigos 8.º, 9.º ou 10.º.

Conforme o disposto no n.º 2 do artigo 18.º da presente proposta de lei, estes sujeitos devem requerer a autorização da isenção de pagamento dos montantes acima referidos, antes da data dos documentos, papéis ou actos que titulem a transmissão. Contudo, aos bens imóveis reconstruídos ou em reconstrução que sejam adquiridos ou prometidos adquirir criam-se limitações tanto do seu número, finalidade e área bruta de utilização como do regime de propriedade do edifício em que estão inseridos, tendo em vista evitar o recurso abusivo ao benefício da isenção.



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

Ao mesmo tempo, após ouvido o Conselho para a Renovação Urbana quanto às limitações da isenção acima referidas, mantém-se a limitação relativa ao acréscimo de 10% na área bruta de utilização dos bens imóveis reconstruídos ou em reconstrução que tenham sido adquiridos ou prometidos adquirir.

5. Mais ainda, desde a aquisição de bens imóveis até à classificação do edifício em que estão inseridos os bens imóveis como estando em risco de ruína ou oferecendo perigo para a saúde ou segurança públicas para ser objecto de demolição e reconstrução, ou à determinação da respectiva demolição e reconstrução com fundamento na promoção do desenvolvimento social da RAEM ou na preservação do património cultural, ou à aprovação do projecto de demolição do edifício, e ainda até à transmissão posterior dos mesmos para o promotor do empreendimento, poderão ser envolvidas duas transmissões no prazo de dois anos. Neste caso, os proprietários dos bens imóveis objecto da reconstrução subsequente à sua demolição terão de pagar o imposto do selo especial devido em virtude da segunda transmissão, nos termos do n.º 1 do artigo 2.º da Lei n.º 6/2011 (Imposto do selo especial sobre a transmissão de bens imóveis). Igualmente, no artigo 13.º da presente proposta de lei, estabelece-se o regime de pagamento que precede à restituição do imposto do selo especial devido pelas transmissões envolvidas na reconstrução.

Os beneficiários da restituição de imposto classificam-se em duas categorias:

1) Aqueles que se tornem proprietários dos bens imóveis antes da determinação de demolição e reconstrução do edifício em que se inserem os mesmos pelas entidades competentes ou da aprovação do projecto de demolição do edifício e, em momento posterior, tenham efectuado o pagamento do imposto do selo especial devido pela transferência ou promessa de transferência do direito de propriedade sobre tais imóveis para o promotor do empreendimento no prazo de dois anos a contar da liquidação do imposto do selo sobre transmissões de bens em virtude da respectiva aquisição, poderão requerer a restituição do montante pago a título de imposto do selo especial no prazo de um ano a contar da data de quaisquer documentos, papéis ou actos que titulem a aquisição ou promessa de aquisição do direito de propriedade, do direito real de gozo ou dos poderes de facto de utilização e fruição dos bens imóveis reconstruídos ou em reconstrução.



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

2) Aqueles que, após a determinação de demolição e reconstrução do edifício em que se inserem tais imóveis pelas entidades competentes, ou a aprovação do projecto de demolição do edifício, se tornem proprietários dos bens imóveis em virtude da aquisição dos mesmos aos demais herdeiros do titular ou ao seu cônjuge, respectivamente, em resultado de partilha da herança e em consequência de divórcio, anulação do casamento ou separação judicial de bens, quando tenham efectuado o pagamento do imposto do selo especial devido pela transferência ou promessa de transferência do direito de propriedade sobre os mesmos para o promotor do empreendimento no prazo de dois anos a contar da liquidação do imposto do selo sobre transmissões de bens em virtude da respectiva aquisição, poderão igualmente requerer a restituição do montante pago a título de imposto do selo especial no prazo de um ano, tal como mencionado no ponto anterior.

Do mesmo modo, os bens imóveis reconstruídos ou em reconstrução que forem adquiridos ou prometidos adquirir pelos proprietários estão sujeitos às limitações tanto do seu número, finalidade e área bruta de utilização como do regime de propriedade do edifício em que estão inseridos, a fim de evitar o recurso ao uso abusivo do referido benefício fiscal.

Com os benefícios fiscais acima referidos, estima-se uma diminuição substancial dos custos associados à reconstrução, atenuando-se assim os encargos dos proprietários e acelerando o ritmo da renovação urbana.