

Arrendamento Urbano – A Nova Lei das Rendas

Data

19 de Setembro de 2012

Apresentação

As alterações ao Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) introduzidas pela Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto constituem uma importante novidade legislativa deste segundo semestre de 2012, dado o seu objecto – alteração do regime substantivo de locação; alteração do regime transitório dos contratos de arrendamento celebrados antes da entrada em vigor da Lei 6/2006 de 27 de Fevereiro; criação do procedimento especial simplificado de despejo do local arrendado –, e que terão repercussões sensíveis no mercado do arrendamento urbano.

A atualização das rendas em função do Valor Patrimonial Tributário dos imóveis arrendados, determinado de acordo com as regras do Código do IMI e com o DL 287/2003 de 12 de Novembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 60-A/2011 de 30 de Novembro, constitui igualmente uma alteração a destacar.

Este enquadramento legal não poderá ser desconsiderado pelos seus destinatários, em particular, pelos Senhorios e pelos Arrendatários, dado o novo regime jurídico a que os contratos de arrendamento em vigor ficarão sujeitos, a partir de 12 de Novembro de 2012.

Objectivos

Este TaxWorkshop visa:

- Apresentar a Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto e identificar as principais alterações face ao anterior regime previsto na Lei n.º 6/2006 de 27 de Fevereiro (NRAU).
- Apresentar o novo regime transitório dos contratos de arrendamento celebrados antes da entrada em vigor da Lei 6/2006 de 27 de Fevereiro (NRAU).
- Desenvolver temáticas com relevância fiscal, tais como: o regime fiscal especial aplicável exclusivamente para efeitos de IMI aos prédios arrendados, cujos contratos de arrendamento sejam anteriores à entrada em vigor da Lei 6/2006 de 27 de Fevereiro (NRAU); a obrigação de participação das rendas e respectivas implicações fiscais; a relevância do Valor Patrimonial Tributário resultante da avaliação geral para efeitos de determinação do valor das rendas.

Destinatários

Face às suas características – abordagem dos temas numa dupla perspectiva teórica e aplicação prática – destina-se a Associados das EF's, que sejam ou:

- Proprietários / usufrutuários ou superficiários de prédios urbanos arrendados
- Arrendatários de prédios urbanos
- Micro, Pequenas e Médias Empresas



- Optimização fiscal à luz do novo quadro normativo: Senhorios *vs* Arrendatários

Programa

9h00 Recepção

9h15 **Abertura – A nova Lei das Rendias (ou uma Lei dos Despejos)?**

9h30 **I Painel: ‘O que mudou – O novo regime jurídico do arrendamento urbano’**

- Principais alterações introduzidas: abordagem ao novo quadro legal; identificação das principais diferenças face ao regime anterior.

10h00 **II Painel: ‘O novo regime transitório dos contratos de arrendamento celebrados antes da entrada em vigor da Lei 6/2006 de 27 de Fevereiro (NRAU)’**

- O regime transitório; Transição para o NRAU.

Pausa para Café

11h00 **III Painel: ‘Questões fiscais suscitadas pelo novo regime criado pela Lei n.º 31/2012 de 14 de Agosto. Da avaliação geral dos prédios urbanos’**

- O Regime Fiscal especial aplicável exclusivamente para efeitos de IMI aos prédios com contratos de arrendamento anteriores à entrada em vigor da Lei 6/2006 de 27 de Fevereiro (NRAU).
- Cumprimento de obrigações declarativas: Participação das rendas até 31 de Outubro de 2012. Imposto do Selo e Imposto sobre o Rendimento.
- As regras sobre a avaliação geral de imóveis nos termos do Código do IMI e a relevância do Valor Patrimonial Tributário resultante da avaliação para efeitos de determinação do valor das rendas atualizadas.

11:30 **Debate e encerramento:**

- Optimização fiscal à luz do novo quadro normativo: Senhorios *vs* Arrendatários.



ALBINO JACINTO
& ASSOCIADOS
SOCIEDADE DE ADVOGADOS, RL

advogados@ajsa.pt

Campo Grande 28, 4º A 1700-093 Lisboa

Tel: +351 211 952 239

Fax: +351 211 947 694

Em parceria com:



EMPRESAS FAMILIARES
Associação das Empresas Familiares
Portuguese Family Businesses