



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

1.ª Comissão Permanente

Parecer n.º 1/VII/2024

Assunto: Proposta de lei intitulada «Alteração à Lei n.º 2/2018 – Imposto do selo sobre a aquisição do segundo e posteriores bens imóveis destinados a habitação»

I

Introdução

1. O Governo da Região Administrativa Especial de Macau (RAEM) apresentou à Assembleia Legislativa, em 10 de Novembro de 2023, a proposta de lei intitulada «Alteração à Lei n.º 2/2018 – Imposto do selo sobre a aquisição do segundo e posteriores bens imóveis destinados a habitação», a qual foi admitida, nos termos da alínea c) do artigo 9.º do Regimento da Assembleia Legislativa, através do Despacho do Presidente da Assembleia Legislativa n.º 1576/VII/2023, de 15 de Novembro do mesmo ano.

2. Na reunião plenária do dia 5 de Dezembro de 2023, a proposta de lei foi apresentada, discutida e aprovada na generalidade, com 31 votos a favor dos deputados presentes no plenário.

3. No mesmo dia, a proposta de lei foi distribuída, nos termos do Despacho do Presidente da Assembleia Legislativa n.º 1718/VII/2023, a esta Comissão, para efeitos de apreciação na especialidade e emissão de parecer até ao dia 5 de Fevereiro de 2024.



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

4. A Comissão procedeu à apreciação detalhada da proposta de lei nas reuniões realizadas nos dias 11 de Dezembro e 19 de Dezembro de 2023, e 5 de Janeiro de 2024, e, na reunião de 19 de Dezembro de 2023, contou com a presença de representantes do Governo, que prestaram os respectivos esclarecimentos e explicações à Comissão. Entretanto, a assessoria desta Assembleia e a assessoria do Governo também mantiveram comunicação e colaboração estreitas, com vista ao aperfeiçoamento técnico-jurídico das normas da proposta de lei.

5. Ouvidas as opiniões apresentadas pela Comissão, o Governo procedeu à alteração correspondente da versão inicial da proposta de lei e apresentou à Assembleia Legislativa, no dia 29 de Dezembro de 2023, a versão alternativa da mesma, consistindo as alterações introduzidas, essencialmente, no ajustamento e aperfeiçoamento ao nível técnico, reflectindo, em parte, as opiniões expressas no seio da Comissão e a análise técnico-jurídica efectuada pela Assessoria da Assembleia Legislativa.

6. Ao longo do presente parecer, as referências ao articulado serão feitas com base na versão alternativa da proposta de lei, excepto quando seja conveniente fazer referência à versão inicial da mesma, como tal, devidamente identificada.

II

Apresentação

7. Quanto ao contexto da apresentação da presente proposta de lei, o proponente refere,



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

na Nota Justificativa, que: “[d]esde 2012, o Governo da Região Administrativa Especial de Macau (RAEM) tem apresentado propostas que foram, sucessivamente, apreciadas pela Assembleia Legislativa, tendo sido aprovadas uma série de medidas fiscais relacionadas com a gestão da procura imobiliária, abarcando o imposto do selo especial, o imposto do selo adicional e o imposto do selo sobre a aquisição, no sentido de combater as actividades especulativas desenfreadas no então mercado e de promover o desenvolvimento sustentável e saudável do mercado imobiliário. Após a entrada em vigor das referidas medidas fiscais, em articulação com a implementação de outras medidas de gestão da procura imobiliária, os preços dos imóveis em Macau voltaram, gradualmente, à racionalidade, verificando-se uma diminuição significativa das actividades especulativas”.

8. Quanto à necessidade e ao objectivo legislativo da presente proposta de lei, o proponente afirmou expressamente que: “[p]onderando as novas mudanças do mercado imobiliário e da conjuntura económica de Macau, o Governo da RAEM entende que estão reunidas as condições para o relaxamento adequado das medidas fiscais vigentes no âmbito da gestão da procura imobiliária, a fim de fazer face às solicitações dos adquirentes de bem imóvel que pretendam efectuar uma troca de imóvel e melhorar as condições habitacionais, reduzindo os encargos fiscais dos mesmos”.

9. Quanto às principais alterações introduzidas pela presente proposta de lei: “[e]m consequência, na presente proposta de lei propõe-se a alteração à Lei n.º 2/2018 (Imposto do selo sobre a aquisição do segundo e posteriores bens imóveis destinados a habitação), deixando de cobrar, junto dos adquirentes do segundo bem imóvel destinado a habitação, 5% do imposto do selo sobre o preço de aquisição da propriedade, mantendo-se, no entanto, a



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

cobrança de 10% do imposto do selo sobre o preço de aquisição da propriedade junto dos adquirentes do terceiro ou posteriores bens imóveis destinados a habitação”.

10. Por último, *propunha-se que a presente proposta de lei entrasse em vigor no dia 1 de Janeiro de 2024.*

III

Apreciação na generalidade

1. Situação jurídica global do imposto do selo sobre bens imóveis

11. A política de habitação do Governo da RAEM é uma política importante que envolve vários factores de interesse, tem grande impacto na economia e na vida da população e implicações com a procura de habitação e com o bem-estar da mesma, e está relacionada com o ambiente comercial de Macau e com a procura de bens imóveis por parte dos sectores comercial e industrial, por isso, o Governo da RAEM tem vindo a atribuir grande importância a este assunto, empenhando-se em aumentar a oferta de terrenos e de habitação, através de medidas de médio e longo prazo. Por seu turno, para manter o desenvolvimento saudável e estável do mercado imobiliário e, tendo em conta a tendência do aumento contínuo dos preços no mercado imobiliário de Macau no passado, e com base no imposto do selo sobre a transmissão de bens imóveis, o Governo da RAEM lançou, respectivamente, o imposto do selo especial, o imposto do selo adicional, o imposto do selo sobre a aquisição e as restrições quanto ao rácio de empréstimos hipotecários, entre outras medidas de gestão da procura, com vista a combater a especulação a curto prazo e a restringir o investimento por parte de não-residentes.



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

12. No âmbito das medidas fiscais, para combater a especulação imobiliária e orientar o mercado imobiliário para um desenvolvimento saudável e sustentável, em 2011, foi promulgada a Lei n.º 6/2011 (Imposto do selo especial sobre a transmissão de bens imóveis destinados a habitação), que estabelece a cobrança de um imposto do selo especial sobre a transmissão, a curto prazo, de fracções habitacionais¹. Esta foi a primeira vez que o mercado imobiliário foi regulamentado, através da aprovação de um “imposto do selo especial”, baseado no imposto do selo sobre a transmissão de bens imóveis.

13. Com a entrada em vigor da Lei n.º 6/2011, registaram-se novas mudanças no mercado imobiliário de Macau, e a especulação sobre lojas, escritórios e lugares de estacionamento também aumentou, afectando a vida da população e o normal funcionamento do comércio. Para o efeito, o Governo da RAEM apresentou a proposta de lei, que foi apreciada e aprovada pela Assembleia Legislativa, para alterar a Lei n.º 6/2011, isto é, a Lei n.º 15/2012, tendo o respectivo âmbito de aplicação sido alargado, de aquisição de bens imóveis destinados a habitação para a transmissão de lojas, escritórios e lugares de estacionamento. Assim sendo, aplica-se às lojas, escritórios ou lugares de estacionamento o mesmo “imposto do selo especial” que é aplicado às habitações. Por seu turno, a fim de reduzir ainda mais o impacto da especulação excessiva sobre o mercado de habitação na vida da população local, o Governo da RAEM considerou necessário aplicar medidas de restrição fiscal à aquisição de fracções habitacionais por pessoas colectivas, empresários comerciais, pessoas singulares, e não residentes. Neste sentido, propôs-se a alteração ao Regulamento do imposto do selo, no sentido

¹Vide página 1 da Nota Justificativa sobre a alteração à Lei n.º 6/2011 (Imposto do selo especial sobre a transmissão de bens imóveis destinados a habitação) e ao Regulamento do Imposto do Selo (Proposta de lei).



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

de prever que as pessoas colectivas, empresários comerciais, pessoas singulares, ou não residentes, que adquiram fracções habitacionais, a título oneroso ou gratuito, têm de pagar, para além do imposto previsto nos termos do mesmo Regulamento, um imposto adicional de 10% do imposto do selo sobre a matéria colectável.

14. O imposto do selo especial sobre a transmissão do imóvel, acima referido, limitou mais, em termos da sua função fiscal, a retransmissão por parte do adquirente dentro de um determinado prazo. No caso de retransmissão dentro do ano da liquidação do imposto do selo, à matéria colectável aplica-se uma taxa de 20%; se a transmissão ocorrer dentro do segundo ano da liquidação do imposto do selo, à matéria colectável aplica-se uma taxa de 10%. De um modo geral, através do imposto do selo especial sobre a transmissão do imóvel, aumentaram-se os custos fiscais de revenda por parte dos adquirentes e diminuiu-se a frequência das transacções de imóveis, o que produziu efeitos de controlo.

15. Passado algum tempo após a entrada em vigor da referida lei, e tendo em conta a escassez da oferta de habitação em Macau, a procura de habitação por parte dos compradores voltou a ser quente, e o Governo da RAEM considerou que é necessário tomar mais medidas de gestão da procura, no sentido de estabilizar o mercado imobiliário e, ao mesmo tempo, aumentar a oportunidade para os compradores adquirirem o seu primeiro imóvel. Para o efeito, foi promulgada a Lei n.º 2/2018, que determina que, para além da taxa devida, o adquirente (quer pessoa singular quer colectiva) que adquira mais do que um bem imóvel ou direito sobre bem imóvel destinado a habitação tem de pagar um imposto do selo sobre a aquisição, de 5% ou 10%, consoante se trate do segundo bem imóvel, ou do terceiro ou mais.



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

2. Necessidade legislativa da proposta de lei

16. Após a entrada em vigor da Lei n.º 2/2018, especialmente nos últimos três anos, com o impacto e influências causados pela COVID-19 em Macau, os preços dos imóveis voltaram gradualmente à racionalidade e as actividades especulativas diminuíram significativamente. Segundo os dados da Direcção dos Serviços de Estatística e Censos, entre Julho e Setembro de 2023, o recente índice global dos preços da habitação foi de 243,0, tendo decrescido 2,1%, em comparação com o período transacto (Junho a Agosto de 2023). O índice de preços da habitação da Península de Macau (240,6) e o índice da Taipa e Coloane (252,6) também caíram 2,0% e 2,3%², respectivamente. O Governo da RAEM considera que, actualmente, estão reunidas as condições para aliviar adequadamente as medidas fiscais vigentes relativas à gestão da procura de imóveis, por forma a dar resposta às exigências dos compradores quanto à troca de casa e à melhoria do seu ambiente habitacional, e a reduzir, assim, os seus encargos fiscais. A Comissão manifestou o seu apoio e concordância em relação a isso.

17. A presente proposta de lei foi apresentada no contexto da política acima referida, e prevê deixar de cobrar, junto dos adquirentes do segundo bem imóvel ou de direito sobre bem imóvel destinado a habitação, o imposto do selo sobre a aquisição de 5%, e o restante conteúdo mantém-se basicamente inalterado, sendo esta também a primeira medida de relaxamento das “medidas picantes” do controlo do mercado imobiliário, adoptadas ao longo dos anos. Tal como referiu o Governo na consulta pública sobre o 2.º Plano Quinquenal de Desenvolvimento da RAEM: “[i]remos acompanhar de perto as mudanças do mercado imobiliário local, continuar

² Índice de preços da habitação referente ao período de Julho a Setembro de 2023, divulgado pela Direcção dos Serviços de Estatística e Censos (DSEC), em 8 de Novembro de 2023, podendo ser consultado em <https://www.gov.mo/pt/noticias/692068>



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

*ipw
w
Cs
M-
Ma
J-
Ca
h
-
C/C*

a avaliar a situação e os riscos do mercado imobiliário, e adoptar, no momento oportuno, medidas e políticas de optimização do desenvolvimento saudável do mercado imobiliário³”. A apresentação desta proposta de lei traduz-se na concretização das políticas do Governo quanto a esta matéria.

3. Algumas questões relativas à revisão do imposto do selo sobre a aquisição

18. Nas reuniões da Comissão, e segundo alguns Deputados, a presente alteração incide apenas sobre a aquisição de um segundo bem imóvel ou de direito sobre bem imóvel destinado a habitação, no entanto, mantém-se a cobrança de 10% do imposto do selo sobre a aquisição do terceiro ou posteriores bens imóveis ou de direito sobre bens imóveis destinados a habitação. Assim, questionou-se: o Governo chegou a ponderar deixar de cobrar, junto dos adquirentes do terceiro bem imóvel destinado a habitação, 10% do imposto do selo sobre o preço de aquisição? E chegou a ponderar reduzir esta taxa de 10% do imposto do selo sobre o preço de aquisição do terceiro ou posteriores bens imóveis destinados a habitação? Ao mesmo tempo, solicitou-se ao Governo que esclarecesse o motivo e a fundamentação legislativa de “manter-se, no entanto, a cobrança de 10% do imposto do selo sobre o preço de aquisição da propriedade junto dos adquirentes do terceiro ou posteriores bens imóveis destinados a habitação”.

19. Segundo a resposta do Governo, considerando, de forma geral, que actualmente a oferta dos diversos tipos de recursos imobiliários em Macau é relativamente suficiente, e tendo em conta que a oferta e a procura de imóveis estão a recuperar progressivamente para um estado

³ “Plano de Desenvolvimento da Diversificação Adequada da Economia da Região Administrativa Especial de Macau (2024-2028)”.



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

mais equilibrado, e que os preços dos imóveis voltaram a ser racionais, com as actividades especulativas a diminuir substancialmente, a fim de melhorar, nestas circunstâncias, as condições de habitação, e satisfazer as necessidades dos compradores de habitação, de acordo com a situação familiar, bem como aliviar os seus encargos fiscais, e também no sentido de evitar que o comprador tenha de assumir o risco em que só há lugar à restituição do imposto do selo sobre a aquisição pago, após a venda com sucesso, dentro do prazo estipulado, do seu primeiro bem imóvel destinado a habitação, a proposta de lei prevê que deixe de ser cobrada a taxa de 5% do imposto do selo sobre a aquisição do segundo bem imóvel destinado a habitação.

20. A proposta de lei não propõe a alteração do disposto na Lei n.º 2/2018, que prevê a cobrança da taxa de 10% do imposto do selo sobre a aquisição, quando se trate da aquisição do terceiro ou posteriores bens imóveis destinados a habitação, isto porque a proposta de lei tem por objectivo principal responder às exigências, quer em termos de troca habitacional, quer em termos de melhoria do ambiente habitacional. A cobrança do imposto do selo sobre a aquisição trata-se de uma medida de gestão da procura e, neste momento, a sociedade ainda não chegou a um consenso geral sobre a eliminação do imposto do selo sobre a aquisição do terceiro ou posteriores bens imóveis destinados a habitação. Considerando que as medidas fiscais relativas à gestão da procura de imóveis devem ser adoptadas com prudência, e levando em conta o equilíbrio das opiniões razoáveis dos diversos interessados, a proposta de lei tomou a respectiva posição legislativa sobre o assunto.

4. Questão da entrada em vigor e do momento da produção de efeitos da proposta de lei



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

*jm
CS
PF
MG
A
L
J
C
Ch*

21. De acordo com o artigo 7.º da versão inicial da proposta de lei, a presente lei entrava em vigor no dia 1 de Janeiro de 2024. Os representantes do Governo esclareceram o seguinte: a presente proposta de lei propõe que aos documentos, papéis e actos que envolvam bens imóveis, assinados ou praticados antes de 1 de Janeiro de 2024, se continue a aplicar o disposto no vigente “Imposto do selo sobre a aquisição do segundo e posteriores bens imóveis destinados a habitação”, nomeadamente:

- (1) a cobrança, junto dos adquirentes, do imposto do selo sobre a aquisição do segundo bem imóvel destinado a habitação;
- (2) a restituição, junto dos adquirentes, do imposto do selo sobre a aquisição, pago para a transmissão, com registo, do seu primeiro bem imóvel destinado a habitação, no prazo de um ano após a aquisição do seu segundo bem imóvel destinado a habitação;
- (3) a aplicação de sanções à pessoa que não proceda à devolução atempada do imposto do selo sobre a aquisição que lhe foi indevidamente devolvida.

22. A apresentação da proposta de lei à Assembleia Legislativa, no dia 10 de Novembro, coincidiu com o debate das Linhas de Acção Governativa para o ano de 2024 na Assembleia Legislativa e, para além disso, a mesma ainda teve de apreciar e aprovar, na altura, a Lei do Orçamento de 2024 e uma série de outras propostas de lei que terão de entrar em vigor no dia 1 de Janeiro de 2024, o que implicou um grande volume de trabalho legislativo. Nos termos do processo legislativo previsto no Regimento da Assembleia Legislativa, não há tempo nem condições para que a proposta de lei entre em vigor no dia 1 de Janeiro de 2024.

23. A fim de garantir a concretização eficaz da política fiscal do Governo sobre a gestão da procura do mercado imobiliário na proposta de lei, há que considerar a organização técnico-



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

jurídica sobre a data da entrada em vigor da proposta de lei. Aliás, há que, por um lado, cumprir os princípios gerais para a publicação e a entrada em vigor da proposta de lei e, por outro lado, ponderar as vantagens para a redução dos encargos fiscais dos contribuintes, neste sentido, pode-se ponderar a adequação da aplicação dos efeitos retroactivos. Assim, no artigo 8.º da versão alternativa da proposta de lei foi aditado o seguinte: “A presente lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação e produz efeitos a partir do dia 1 de Janeiro de 2024”, o que significa que as alterações introduzidas pela proposta de lei à Lei n.º 2/2018 produzem efeitos a partir de 1 de Janeiro de 2024.

24. Em harmonia com a disposição acima referida sobre a produção dos efeitos

1) Prevê-se, expressamente, que: aos documentos, papéis ou actos relativos à aquisição de bens imóveis destinados a habitação, efectuados “antes de 1 de Janeiro de 2024” (e não “antes da entrada em vigor da presente lei”), continuam a aplicar-se as disposições da lei anterior; considerando ainda a extrema importância do disposto no artigo 10.º (Restituição do imposto) da Lei n.º 2/2018 anterior, nas normas elencadas sobre a continuação da aplicação da lei anterior, para além das disposições “sancionatórias”, aditou-se as disposições “relativas à restituição do imposto” (a que se refere o n.º 1 do artigo 5.º da nova versão da proposta de lei);

2) Aditou-se, na proposta de lei, uma disposição sobre a restituição do imposto no período transitório entre a data da produção de efeitos e a data da entrada em vigor da proposta de lei, ou seja, em relação aos documentos, papéis ou actos relativos à aquisição de bens imóveis destinados a habitação, efectuados entre 1 de Janeiro de 2024 e a data da entrada em vigor da presente proposta de lei (dia seguinte ao da sua publicação no *Boletim Oficial da Região Administrativa Especial de Macau*), caso o sujeito passivo liquide ou pague o imposto do selo sobre a aquisição, nos termos da Lei n.º 2/2018 anterior, a Direcção dos Serviços de Finanças



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

declara extinto o procedimento de liquidação e cobrança da taxa do imposto do selo sobre a aquisição (5% sobre a matéria colectável quando se trate do segundo bem imóvel destinado a habitação), previstas na alínea 1) do n.º 1 do artigo 4.º da Lei n.º 2/2018 anterior, bem como procede à restituição do eventual imposto do selo sobre a aquisição que tenha sido cobrado segundo a taxa em causa (a que se refere o n.º 2 do artigo 5.º da nova versão da proposta de lei).

25. Em termos de execução concreta, a Direcção dos Serviços de Finanças, irá, de acordo com as respectivas disposições e após apreciação dos requisitos, declarar extinto os respectivos procedimentos de liquidação ou de cobrança, após a entrada em vigor da lei, bem como proceder à restituição do eventual imposto do selo sobre a aquisição, prevendo que o processo de restituição do imposto possa ser concluído no prazo de 30 dias.

26. A Comissão manifestou a sua compreensão e concordância em relação à posição política do proponente sobre a revisão do imposto do selo sobre a aquisição e às soluções adoptadas, bem como às explicações e esclarecimentos sobre a entrada em vigor e a produção de efeitos da proposta de lei.

IV

Apreciação na especialidade

27. Para além da análise e troca de opiniões com o proponente sobre as referidas matérias, a Comissão procedeu também à apreciação, artigo a artigo, da proposta de lei, no que toca à



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

其
中
C1
PF
Ma
A
la
M
J
Ch
sua harmonização com outras leis e à correspondência entre as versões em chinês e em português, entre outras questões ao nível técnico, para assegurar a perfeição técnico-jurídica das disposições legais. Em acolhimento de algumas das opiniões da Comissão e, no plano técnico, da assessoria da Assembleia Legislativa, o Governo procedeu ao aperfeiçoamento do texto, concedendo à proposta de lei maior clareza e precisão.

Segue-se a análise da versão alternativa da proposta de lei apresentada formalmente pelo Governo em 29 de Dezembro de 2023.

28. Artigo 1.º da proposta de lei – Alteração à designação da Lei n.º 2/2018

A versão inicial do artigo 1.º da proposta de lei previa a seguinte designação para a Lei n.º 2/2018: «Imposto do Selo sobre a aquisição de bens imóveis destinados a habitação». A este respeito, a Comissão notou que a Lei n.º 2/2018 cria o imposto do selo que é devido na aquisição do segundo e posteriores bens imóveis ou direitos sobre bens imóveis destinados a habitação (*vide* artigo 1.º da Lei n.º 2/2018). Agora, com as alterações previstas nos artigos 2.º e 3.º da proposta de lei, o artigo 1.º da Lei n.º 2/2018 passa a ter a seguinte redacção: «[a] presente lei cria o imposto do selo que é devido na aquisição do terceiro ou posteriores bens imóveis ou direitos sobre bens imóveis destinados a habitação, doravante designado por imposto do selo sobre a aquisição, com vista a reduzir a procura de investimento nesses bens e a promover o desenvolvimento saudável e estável do respectivo mercado imobiliário.» Como tal, a referida lei não contém todos os regimes do imposto do selo sobre a aquisição de bens imóveis destinados a habitação, desde logo não regula o imposto do selo sobre a aquisição do primeiro e do segundo bens imóveis destinados a habitação. Assim, o artigo 1.º da proposta de



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

lei aponta para uma designação que é mais ampla do que o objecto da Lei n.º 2/2018. Além disso, essa designação pode ser confundida com a designação da Lei n.º 6/2011 (Imposto do selo especial sobre a transmissão de bens imóveis destinados a habitação).

Alertado para esta discrepância, o Governo procedeu ao ajustamento da redacção, prevendo na versão alternativa da proposta de lei que a designação da Lei n.º 2/2018 passa a ser «Imposto do selo sobre a aquisição do terceiro ou posteriores bens imóveis destinados a habitação». A Comissão acolhe esta solução apresentada pelo Proponente, reconhecendo que a nova designação da Lei n.º 2/2018 traduz sinteticamente o seu objecto.

29. Artigo 2.º da proposta de lei - Alteração à Lei n.º 2/2018

Este artigo surge na sequência da política legislativa do proponente de eliminar a cobrança, junto dos adquirentes, de 5% do imposto do selo sobre a aquisição do segundo bem imóvel ou direito sobre bem imóvel destinado a habitação, por isso, os artigos 2.º, 4.º e 13.º da Lei n.º 2/2018 foram alterados em conformidade.

30. Artigo 2.º - Definições

A alteração da definição prevista na alínea 3) e o ajustamento das respectivas subalíneas corresponde à intenção de deixar de cobrar, junto dos adquirentes do segundo bem imóvel ou direito sobre bem imóvel destinado a habitação, 5% do imposto do selo sobre o preço de aquisição da propriedade, pelo que a alínea 3) passa a aplicar-se à aquisição do terceiro ou posteriores bens imóveis ou direitos sobre bens imóveis destinados a habitação.



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

31. Artigo 4.º - Taxa

O n.º 1 do artigo 4.º da anterior Lei n.º 2/2018 previa a aplicação de taxas de 5% ou 10% sobre a matéria colectável consoante se trate da aquisição de um segundo bem imóvel ou de direito sobre bem imóvel destinado a habitação, ou de um terceiro ou mais bens imóveis ou de direitos sobre bens imóveis destinados a habitação, mas, tendo em conta que a proposta de lei propõe a não cobrança do imposto do selo sobre a aquisição do segundo bem imóvel ou de direito sobre bem imóvel destinado a habitação, procedeu-se ao ajustamento da redacção do n.º 1 do artigo 4.º da Lei n.º 2/2018 anterior, passando esta a: “[a] taxa do imposto do selo sobre a aquisição é de 10% sobre a matéria colectável, prevista no capítulo XVII do Regulamento do Imposto do Selo”.

Tendo em conta que o disposto nos n.ºs 2 e 3 da versão inicial deste artigo deixou de fazer distinção entre a aquisição de um segundo bem imóvel ou de um terceiro bem imóvel ou de direito sobre bem imóvel destinado a habitação, deixou, portanto, de ser continuamente necessária a sua existência, por isso, a proposta de lei sugere a eliminação destes dois números.

32. Artigo 13.º - Disposição sancionatória

A alteração a este artigo consiste, principalmente, em eliminar a referência a disposições do artigo 10.º da Lei n.º 2/2018 anterior, e o artigo 10.º será revogado, nos termos do artigo 6.º da proposta de lei. Quanto a isto, a Comissão não se pronunciou nem sugeriu introduzir quaisquer alterações técnicas.

33. Artigo 3.º - Alteração de expressão



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

A expressão referida no n.º 1 deste artigo tem correspondência directa com as expressões referidas no n.º 2, relativas à versão portuguesa do texto da mesma lei, pelo que, ao nível técnico, não seria necessário usar dois números distintos para a alteração das expressões. No entanto, como estas expressões não resultam de tradução literal, o proponente manteve a mesma redacção da versão inicial da proposta de lei.

34. Artigo 4.º - Actualização de referências

O Proponente procedeu ao ajustamento da redacção deste artigo para repercutir a nova designação, adoptada para a Lei n.º 2/2018, prevista no artigo 1.º da proposta de lei.

35. Artigo 5.º - Disposição transitória

Este artigo trata das questões de sucessão no tempo dos regimes da Lei n.º 2/2018, definindo os factos a que continua a aplicar-se o regime anterior da Lei n.º 2/2018 e os factos a que se aplica o novo regime que resulta dessas alterações.

A versão inicial da proposta de lei previa que: “[a]os documentos, papéis ou actos referidos no n.º 1 do artigo 3.º da Lei n.º 2/2018 anterior, efectuados antes da entrada em vigor da presente lei, continuam a aplicar-se as disposições dessa mesma Lei anterior, nomeadamente as respectivas disposições sancionatórias”. Ao mesmo tempo, a versão inicial sugeria que a lei entrasse em vigor no dia 1 de Janeiro de 2024. Em suma, aos documentos, papéis ou actos previstos no n.º 1 do artigo 3.º da anterior Lei n.º 2/2018, praticados no dia 1 de Janeiro de 2024, continuam a ser aplicáveis as disposições da mesma lei. No entanto, como não foi possível concluir todos os procedimentos de apreciação e publicação da legislação antes dessa



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

data, a fim de continuar a concretizar esta opção legislativa, a expressão “antes da entrada em vigor da presente lei”, constante da versão inicial da proposta de lei, foi alterada para “antes de 1 de Janeiro de 2024”, e a respectiva redacção foi alterada para “[a] os documentos, papéis ou actos referidos no n.º 1 do artigo 3.º da Lei n.º 2/2018 anterior, efectuados antes de 1 de Janeiro de 2024, continuam a aplicar-se as disposições dessa mesma lei anterior, nomeadamente as respectivas disposições relativas à restituição do imposto e sancionatórias”.

Nos termos do n.º 1 deste artigo, isto é, o regime anterior da Lei n.º 2/2018 continua a aplicar-se, na íntegra, aos documentos, papéis ou actos de aquisição do segundo e posteriores bens imóveis ou direitos sobre bens imóveis destinados a habitação que tenham sido elaborados ou realizados antes de 1 de Janeiro de 2024. Por exemplo, no caso de um acto de aquisição de um segundo ou posteriores bens imóveis destinados a habitação que ocorreu em Dezembro de 2023, neste caso é aplicável o regime anterior da Lei n.º 2/2018, mesmo que o pagamento do respectivo imposto do selo seja feito em 2024.

Ao mesmo tempo, para resolver os problemas decorrentes da não entrada em vigor da proposta de lei no dia 1 de Janeiro de 2024 enquanto o regime anterior da Lei n.º 2/2018 continua a vigorar, foi aditado um n.º 2 na versão alternativa da proposta de lei: “2. Em relação aos documentos, papéis ou actos referidos no n.º 1 do artigo 3.º da Lei n.º 2/2018 anterior, efectuados desde o dia 1 de Janeiro de 2024 e até ao dia anterior à entrada em vigor da presente lei, caso o sujeito passivo liquide ou pague o imposto do selo sobre a aquisição, nos termos do artigo 8.º da Lei n.º 2/2018 anterior, antes da data da entrada em vigor da presente lei, a Direcção dos Serviços de Finanças declara extinto o procedimento de liquidação e cobrança do imposto do selo sobre a aquisição segundo a taxa prevista na alínea 1) do n.º 1 do artigo 4.º da



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

Lei n.º 2/2018 anterior, bem como procede à restituição do eventual imposto do selo sobre a aquisição que tenha sido cobrado segundo a taxa em causa”. Concretamente, na sequência das alterações introduzidas pela presente proposta de lei à Lei n.º 2/2018, a aquisição do segundo bem imóvel destinado a habitação efectuada em momentos diferentes pode resultar em diferentes situações de pagamento ou restituição do imposto do selo sobre a aquisição, como se segue:

1) **[Antigo Regime]** A aquisição do segundo bem imóvel destinado a habitação, efectuada **antes de 1 de Janeiro de 2024**, está sujeita ao pagamento da taxa de 5% do imposto do selo sobre a aquisição, nos termos da Lei n.º 2/2018 anterior; posteriormente, se o adquirente, no prazo de um ano a contar da aquisição, vender o primeiro bem imóvel destinado a habitação inicialmente detido e proceder ao respectivo registo, pode, nos termos da Lei n.º 2/2018 anterior, requerer, no prazo de 90 dias a contar da data do registo, a restituição do imposto do selo sobre a aquisição que tenha sido pago;

2) **[Transição]** Na aquisição do segundo bem imóvel destinado a habitação, efectuada **entre 1 de Janeiro de 2024 e a data da entrada em vigor da presente lei (dia seguinte ao da publicação da lei no Boletim Oficial da Região Administrativa Especial de Macau)**, a Direcção dos Serviços de Finanças irá declarar, após a entrada em vigor da lei, extintos os respectivos procedimentos de liquidação ou de cobrança e proceder à restituição do imposto do selo sobre a aquisição, caso exista;

3) **[Novo Regime]** A aquisição do segundo bem imóvel destinado a habitação, efectuada **após a entrada em vigor da lei (dia seguinte ao da publicação da lei no Boletim Oficial da Região Administrativa Especial de Macau)**, não está sujeita à cobrança do imposto do selo.



36. Artigo 6.º - Revogação

Dado que a proposta de lei pretende eliminar o imposto do selo sobre a aquisição aplicável à aquisição do segundo bem imóvel destinado a habitação, os n.ºs 2 e 3 do artigo 4.º da anterior Lei n.º 2/2018, relativos à aplicação de taxas diferentes para a aquisição de um segundo ou terceiro ou posteriores bens imóveis destinados a habitação, deixam de ser necessários. Ao mesmo tempo, e considerando ainda que o artigo 10.º da anterior Lei n.º 2/2018 se refere à restituição do imposto sobre a aquisição de um segundo bem imóvel destinado a habitação, propõe-se a revogação dos n.ºs 2 e 3 do artigo 4.º e do artigo 10.º da Lei n.º 2/2018.

A Comissão nada teve a acrescentar sobre o assunto, nem introduziu qualquer alteração técnica.

37. Artigo 7.º da proposta de lei - Republicação

Tendo em conta que os artigos 3.º e 4.º da proposta de lei modificam o texto de 8 artigos da Lei n.º 2/2018 e que o artigo 10.º desta Lei é integralmente revogado pelo artigo 6.º da proposta de lei, o impacto das alterações previstas na proposta de lei pode considerar-se significativo, pelo que parece conveniente prever a republicação da Lei n.º 2/2018. Para o efeito, o Governo acrescentou, na versão alternativa da proposta de lei, o artigo 7.º sobre republicação. Ao mesmo tempo, no texto republicado, é necessário actualizar a terminologia em causa, nos termos do artigo 104.º da Lei n.º 20/2020 (Regime de qualificação e exercício da profissão de contabilista).



38. Artigo 8.º da proposta de lei - Entrada em vigor

Como não foi possível concluir todos os procedimentos de apreciação e publicação da legislação, para que a proposta de lei entrasse em vigor a partir de 1 de Janeiro de 2024, a fim de continuar a concretizar esta opção legislativa, a epígrafe do artigo foi alterada para “Entrada em vigor e produção de efeitos” e a redacção desta norma foi alterada para “[a] presente lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação e produz efeitos a partir do dia 1 de Janeiro de 2024”.

A Comissão notou que, ao nível técnico-jurídico, a solução definida pelo proponente faz um ligeiro desvio à regra geral de aplicação do tempo da lei, segundo a qual as normas tributárias aplicam-se aos factos posteriores à sua entrada em vigor, nomeadamente como previsto no artigo 12.º do Código Tributário, anexo à Proposta de lei intitulada «Aprovação do Código Tributário» que se encontra actualmente em apreciação nesta Assembleia Legislativa. Mas a Comissão considerou igualmente que, por um lado, a presente proposta de lei não agrava o imposto do selo em vigor, pelo contrário, elimina o encargo fiscal dos contribuintes com a aquisição do segundo bem imóvel destinado a habitação, logo não há neste caso criação de quaisquer tributos retroactivos. E por outro lado, como já foi publicamente anunciado que o novo regime é aplicável a partir de 1 de Janeiro de 2024, algumas pessoas podem já ter organizado os seus planos e assumido compromissos, confiando naquela informação e na expectativa da aplicação do novo regime. Pelo exposto, a Comissão acolhe a solução constante da versão alternativa da proposta de lei, confiando que o Governo, em especial a Direcção dos Serviços de Finanças actue com celeridade logo após a entrada em vigor do novo regime, em execução do previsto no n.º 2 do artigo 5.º da proposta de lei, para declarar extinto o



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

procedimento de liquidação de taxa e da cobrança do imposto do selo sobre a aquisição, previstas na alínea 1) do n.º 1 do artigo 4.º da Lei n.º 2/2018 anterior, bem como proceder à restituição do eventual imposto do selo sobre a aquisição que tenha sido cobrado segundo a taxa em causa.

V

Conclusões

A Comissão, apreciada e analisada a proposta de lei intitulada «*Alteração à Lei n.º 2/2018 – Imposto do selo sobre a aquisição do segundo e posteriores bens imóveis destinados a habitação*», conclui o seguinte:

- a) É de parecer que a proposta de lei reúne os requisitos necessários para apreciação e votação, na especialidade, pelo Plenário da Assembleia Legislativa; e
- b) Sugere que, na reunião plenária destinada à votação na especialidade da presente proposta de lei, o Governo se faça representar, a fim de poderem ser prestados os esclarecimentos necessários.

Macau, 5 de Janeiro de 2024



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

A Comissão,

Lei Cheng I

(Presidente)

Song Pek Kei

(Secretária)

Ho Ion Sang

Chui Sai Peng Jose

Chan Iek Lap

Ma Chi Seng



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

Wu Chou Kit

Wu Chou Kit

Che Sai Wang

Ngan Iek Hang

馬耀輝

Ma Io Fong