



Proposta de Lei n.º 109/XV/2.<sup>a</sup>  
Aprova o Orçamento do Estado para 2024

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO

Ao abrigo das disposições constitucionais e regimentais aplicáveis, os Deputados do Grupo Parlamentar da Iniciativa Liberal apresentam a seguinte proposta de alteração à Proposta de Lei n.º 109/XV/2.<sup>a</sup> – Aprova o Orçamento do Estado para 2024:

TÍTULO II

Disposições fiscais

CAPÍTULO I

Impostos diretos

SECÇÃO I

Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Artigo 140.º

Alteração ao Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Os artigos 12.º-A, 12.º-B, 25.º, 53.º, 55.º, 68.º, 70.º, 72.º, 76.º, 78.º-D, 78.º-E, 81.º do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (Código do IRS), aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 442-A/88, de 30 de novembro, na sua redação atual, passam a ter a seguinte redação:

«[...]

Artigo 72.º

[...]

1 - [...]:



- a) [...];
- b) [...];
- c) [...];
- d) [...];
- e) [...];
- f) [...].

2 - Os rendimentos prediais decorrentes de arrendamento habitacional, incluindo os referidos na alínea b) do n.º 5 do artigo 8.º, são tributados à taxa autónoma de 14,5 %.

3 - Aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente com duração igual ou superior a cinco anos e inferior a 10 anos é aplicada uma redução de 5 pontos percentuais na respetiva taxa autónoma, sendo, por cada renovação com igual duração, aplicada uma redução de um ponto percentual, estando as reduções relativas à renovação do contrato sujeitas ao limite de 5 pontos percentuais.

4 - Aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente com duração igual ou superior a 10 anos e inferior a 20 anos é aplicada uma redução de 10 pontos percentuais na respetiva taxa autónoma.

5 - Aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente com duração igual ou superior a 20 anos e aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de direito real de habitação duradoura, na parte respeitante ao pagamento da prestação pecuniária mensal, é aplicada uma redução de 14 pontos percentuais da respetiva taxa autónoma.

6 - (NOVO) Nos termos do n.º 2, é considerada, para efeitos de tributação, a diferença positiva entre os rendimentos prediais obtidos e os colocados à disposição pelo sujeito passivo para efeitos de arrendamento habitacional, quando ambos os contratos estejam registados no Portal das Finanças da Autoridade Tributária e Aduaneira.

7 - [Anterior n.º 6].

8 - [Anterior n.º 7].

9 - [Anterior n.º 8].

10 - [Anterior n.º 9].

11 - [Anterior n.º 10].



- 12 - [Anterior n.º 11].
- 13 - [Anterior n.º 12].
- 14 - [Anterior n.º 13].
- 15 - [Anterior n.º 14].
- 16 - [Anterior n.º 15].
- 17 - [Anterior n.º 16].
- 18 - [Anterior n.º 17].
- 19 - [Anterior n.º 18].
- 20 - [Anterior n.º 19].
- 21 - [Anterior n.º 20].
- 22 - [Anterior n.º 21].
- 23 - Revogar.
- 24 - [Anterior n.º 22]
- 25 - [Anterior n.º 24]

[...]

### Artigo 78.º-E

#### Dedução de encargos com imóveis

1 - [...]:

- a) Com as importâncias, líquidas de subsídios ou participações oficiais, suportadas a título de renda pelo arrendatário de prédio urbano ou da sua fração autónoma para fins de habitação permanente, quando referentes a contratos de arrendamento celebrados ao abrigo do Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro, ou do Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, ou com contratos de direito real de habitação duradoura no ano em que tais importâncias sejam tributáveis como rendimento do proprietário, até ao limite de 1 800 €;



- b) Com juros de dívidas contraídas com a aquisição, construção ou beneficiação de imóveis para habitação própria e permanente ou arrendamento devidamente comprovado para habitação permanente do arrendatário, até ao limite de (euro) 900;
- c) Com prestações devidas em resultado de contratos celebrados com cooperativas de habitação ou no âmbito do regime de compras em grupo, para a aquisição de imóveis destinados a habitação própria e permanente ou arrendamento para habitação permanente do arrendatário, devidamente comprovadas, na parte que respeitem a juros das correspondentes dívidas, até ao limite de (euro) 900; ou
- d) Com importâncias pagas a título de rendas por contrato de locação financeira celebrado relativo a imóveis para habitação própria e permanente efetuadas ao abrigo deste regime, na parte que não constituam amortização de capital, até ao limite de (euro) 900.

2 - [...].

3 - [...].

4 - Não obstante o disposto na alínea a) do n.º 1, o limite da dedução à coleta aí previsto é elevado para os seguintes montantes, sendo o rendimento coletável, no caso de tributação conjunta, o que resultar da aplicação do divisor previsto no artigo 69.º:

- a) Para contribuintes que tenham um rendimento coletável igual ou inferior ao valor do primeiro escalão do n.º 1 do artigo 68.º, um montante de € 3 600;
- b) Para contribuintes que tenham um rendimento coletável superior ao valor do primeiro escalão do n.º 1 do artigo 68.º e igual ou inferior a € 30 000, o limite resultante da aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{€ } 1\,800 + [\text{€ } 3\,600 - \text{€ } 1\,800] \times [(\text{€ } 30\,000 - \text{Rendimento Coletável}) / (\text{€ } 30\,000 - \text{valor do primeiro escalão})]$$

5 - Não obstante o disposto nas alíneas b) a d) do n.º 1, os limites das deduções à coleta aí previstos são elevados para os seguintes montantes, sendo o rendimento coletável,



no caso de tributação conjunta, o que resultar da aplicação do divisor previsto no artigo 69.º:

- a) Para contribuintes que tenham um rendimento coletável igual ou inferior ao valor do primeiro escalão do n.º 1 do artigo 68.º, um montante de € 1 800;
- b) Para contribuintes que tenham um rendimento coletável superior ao valor do primeiro escalão do n.º 1 do artigo 68.º e igual ou inferior a € 30 000, o limite resultante da aplicação da seguinte fórmula:

$$€ 900 + [€ 1 800 - € 900) \times [(\text{€ } 30\,000 - \text{Rendimento Coletável}) / (30\,000 - \text{valor do primeiro escalão})]$$

6 - [...].

7 - [...].

8 - [...].

9- [...].

[...]»

## CAPÍTULO II

### Impostos indiretos

#### SECÇÃO I

#### Imposto sobre o valor acrescentado

#### Artigo 150.º

#### Alteração ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado

O artigo 9.º, a verba 2.17 da Lista I e a verba 3.1 da Lista II anexa ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (Código do IVA), aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de dezembro, na sua redação atual, passam a ter a seguinte redação:

«[...]»



## Lista I

[...]

2.27 - As empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação, conservação ou reconstrução de imóveis ou partes autónomas destes afetos à habitação, com exceção das empreitadas sobre bens imóveis que abrangam a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares.

A taxa reduzida não abrange os materiais incorporados, salvo se o respetivo valor não exceder 40 % do valor global da prestação de serviços.

[...]»

## Artigo 150.º-A

Aditamento à lista I anexa ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado

É aditada à Lista I anexa ao Código do IVA a verba 2.42 com a seguinte redação:

«Lista I

[...]

2.42 - As empreitadas de construção de imóveis ou partes autónomas destes afetos à habitação.

[...]»

## SECÇÃO II

### Imposto do selo

## Artigo 154.º

### Alteração ao Código do Imposto do Selo



[...]

«Artigo 7.º

[...]

1 - [...]:

- a) [...].
- b) [...].
- c) [...].
- d) [...].
- e) [...].
- f) [...].
- g) [...].
- h) [...].
- i) [...].
- j) [...].
- k) [...].
- l) Os empréstimos, respetivos juros, comissões e demais encargos cobrados para aquisição, construção, reconstrução ou melhoramento de habitação, incluindo custos com mediação e promoção imobiliária;
- m) [...].
- n) [...].
- o) Os atos, contratos e operações em que as instituições comunitárias, o Banco Europeu de Investimentos ou o Banco Português de Fomento sejam intervenientes ou destinatários;
- p) [...].
- q) [...].
- r) [...].
- s) [...].
- t) [...].
- u) [...].



- v) [...].
  - w) [...].
  - x) [...].
  - y) Os contratos de arrendamento habitacional.
- 2 - [...].
  - 3 - [...].
  - 4 - [...].
  - 5 - [...].
  - 6 - [...].
  - 7 - [...].
  - 8 - [...].

[...]

### Artigo 159.º

Alteração ao Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis

Os artigos 9 e 17.º do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (Código do IMT), aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na sua redação atual, passa a ter a seguinte redação:

#### «Artigo 9.º

Isenção pela aquisição de prédios destinados exclusivamente a habitação

- 1 – São isentas do IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente.
- 2 – A isenção referida no artigo anterior aplica-se à aquisição onerosa de figuras parcelares do direito de propriedade que incidam sobre prédio urbano ou fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, quando se trate da transmissão do usufruto, do uso e habitação, do direito de superfície ou do direito real de habitação duradoura.





## Artigo 17º

### Taxas

1 – [...]:

- a) Revogado.
- b) Aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação que não cumpra o disposto no artigo 9.º:

Valor sobre que incide o IMT (em euros)	Taxas percentuais	
	Marginal	Média (*)
Até 101 917	[...]	[...]
De mais de 101 917 e até 139 412	[...]	[...]
De mais de 139 412 e até 190 086	[...]	[...]
De mais de 190 086 e até 316 772	[...]	[...]
De mais de 316 772 e até 607 528	[...]	[...]
De mais de 607 528 e até 1 102 920	[...]	
Superior a 1 102 920	[...]	

c) [...]

d) [...]

2 - À aquisição onerosa de figuras parcelares do direito de propriedade não isenta nos termos do artigo 9.º aplica-se a taxa referida no número anterior correspondente à natureza dos bens sobre que incide o direito adquirido.



3 – Quando, relativamente às aquisições a que se refere a alínea b) do n.º 1, o valor sobre que incide o imposto for superior ao limite do 1.º escalão, é dividido em duas partes, sendo uma igual ao limite do maior dos escalões que nela couber, à qual se aplica a taxa média correspondente a este escalão, e outra, igual ao excedente, a que se aplica a taxa marginal respeitante ao escalão imediatamente superior.

4 - [...].

5 - Nos casos previstos nas alíneas a) e b) do n.º 3 do artigo 2.º, a taxa aplicável aos montantes referidos na regra 18.ª do n.º 4 do artigo 12.º é a que corresponder à totalidade do preço acordado no contrato.

6 - Para efeito da alínea b) do n.º 1, na transmissão de partes de prédio, de figuras parcelares do direito de propriedade e da propriedade separada dessas figuras parcelares elencadas no artigo 13.º, aplicam-se as seguintes regras:

a) [...].

b) [...].

7 - [...].

8 - [...].

9 - Para efeito do disposto na alínea b) do n.º 1, nas permutas de imóveis é aplicável, com as devidas adaptações, o disposto na alínea b) do n.º 6.»

## TÍTULO V

### Disposições finais

#### Artigo 195.º

#### Norma revogatória

São revogados:

a) [...].

b) [...].

c) [...].

d) [...].

e) [...].

f) [...].



- g) [...].
- h) (NOVO) A alínea a) do n.º 1 do Artigo 17.º do Código do IMT, na sua redação atual;
- i) (NOVO) O n.º 23 do artigo 72.º do Código de IRS, na sua redação atual;

#### Nota justificativa:

O Programa “Mais Habitação” trouxe consigo a intenção de dar uma resposta ao aumento dos preços da Habitação, sendo este objetivo gorado logo nos dias subsequentes ao anúncio onde se verificou um completo congelamento das intenções de investimento no mercado imobiliário, levando a um agravamento do preços do mercado, com aumento de preços, não só para compra, mas também para arrendamento. Exemplos desse impacto negativo observam-se no aumento de rendas esperado para 2024, ao qual o INE aponta para um valor de atualização de 6,94%, fruto do aumento dos custos e dos sinais negativos transmitidos ao mercado de arrendamento. Na construção e venda, os preços da nova construção aumentaram 2,5% em agosto, face ao período homólogo que tinha já conhecido um pico de crescimento em 2022 fruto da inflação dos preços dos materiais de construção, mas também os licenciamentos tiveram uma quebra de 10,2% no segundo trimestre face ao mesmo período de 2022. Outros exemplos destes impactos negativos do “Mais Habitação” são os resultados do “Portuguese Investment Property Survey” de abril de 2023, no qual 91% dos promotores imobiliários inquiridos consideraram que o pacote “Mais Habitação” terá efeitos negativos sobre o mercado residencial e ainda recentes notícias de que alguns projetos de investimento em habitação para a classe média, avaliados em 1,5 mil milhões de euros, tenham sido inclusivamente travados por conta da instabilidade legislativa causada pela reforma desastrosa que se tem revelado.

Não só as mais recentes notícias e dados têm provado o descrédito empírico do programa “Mais Habitação”, ainda antes da sua implementação, mas também, politicamente, este programa foi aprovado com o voto contra de todos os partidos da Assembleia da República, com exceção para a aprovação do partido que suporta o Governo e os deputados únicos



do PAN e Livre que se abstiveram, tendo ainda sido vetado politicamente pelo Senhor Presidente da República, que evidenciou a sua possível inapetência para concretizar o impacto profetizado, indicando: "tudo somado, nem no arrendamento forçado, nem no alojamento local, nem no envolvimento do Estado, nem no seu apoio às cooperativas, nem nos meios concretos e prazos de atuação, nem na total ausência de acordo de regime ou de mínimo consenso partidário, o presente diploma é suficientemente credível quanto à sua execução a curto prazo, e, por isso, mobilizador para o desafio a enfrentar por todos os seus imprescindíveis protagonistas - públicos, privados, sociais, e, sobretudo, portugueses em geral". O próprio Governo demonstra ceticismo quanto à concretização dos objetivos primordiais do pacote "Mais Habitação", tendo-o demonstrado implicitamente com a sua carta endereçada à Comissão Europeia para a concretização de políticas comuns de Habitação ao nível da União Europeia, tudo isto, apesar de ter aprovado o Mais Habitação ao seu gosto e apesar de ser a governação de Portugal com o maior volume de fundos comunitários disponíveis de sempre.

Para evitar o descalabro das propostas refletidas neste pacote de alterações, a Iniciativa Liberal apresentou publicamente o seu programa "Habitação Agora" com 11 medidas com impacto imediato no mercado da habitação, garantindo 3 princípios basilares:

- Reduzir custos - Para que o Estado deixe de ganhar com a inacessibilidade à habitação reduzindo impostos para a aquisição de habitação própria e permanente e para arrendamento.
- Aumentar a oferta - Simplificando o processo de construção e incentivando todos os possíveis agentes do mercado a participar nas soluções de aumento do número de habitações disponíveis com mais construção e contrapondo as tendências de quebra na construção.
- Recuperar a confiança - Com propostas que transmitem com clareza ao mercado do arrendamento habitacional o respeito pela propriedade e pela iniciativa privada, incentivando a que novos arrendatários possam entrar no mercado, reduzindo as casas vazias e, principalmente, aumentando a oferta disponível.



Nesta proposta de alteração iremos dar uma última oportunidade ao Governo de fazer um conjunto de alterações, neste caso fiscais, que permitem atingir os objetivos de incentivar à construção e ao mercado de arrendamento formal, nomeadamente:

- No arrendamento: propomos alargar a isenção do imposto de selo a todos os contratos de arrendamento habitacional, bem como, alterações ao Código do IRS de forma a baixar a tributação sobre os rendimentos prediais de arrendamento habitacional, e ainda, a possibilidade de deduzir aos rendimentos prediais o montante da renda suportada quando o senhorio é, paralelamente, arrendatário. Esta última alteração vem a incentivar o arrendamento de habitações vazias por parte de cidadãos que se encontrem deslocalizados da sua propriedade. Por fim, propomos ainda a atualização significativa dos valores das deduções em IRS de custos com rendas pagas.
- Na componente da construção e transmissão de habitações é proposto a baixa do IVA para a taxa mínima, quer na construção, como na reconstrução, complementado ainda pela isenção de imposto de selo em todas as transações imobiliárias, bem como, da isenção de IMT na aquisição de habitação própria permanente. Por fim, propomos ainda o descongelamento e atualização significativa dos valores das deduções em IRS de custos com crédito à habitação que se encontram atualmente restritos a empréstimos contraídos até 2011.

Palácio de São Bento, 13 de novembro de 2023

Os Deputados da Iniciativa Liberal:

Carlos Guimarães Pinto

Carla Castro

Bernardo Blanco

Joana Cordeiro

João Cotrim Figueiredo

Patrícia Gilvaz

Rodrigo Saraiva



Rui Rocha