



## Projeto de Lei n.º 26/XVI/1.ª

BAIXA A TRIBUTAÇÃO AUTÓNOMA DE IRS DAS RENDAS E FACILITA AS SITUAÇÕES DE MUDANÇA DE HABITAÇÃO, DESCONTANDO O VALOR DE RENDAS PAGAS AO VALOR DE RENDAS RECEBIDAS PARA EFEITOS DE CÁLCULO DE IRS

### EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

O mercado de arrendamento habitacional em Portugal vive hoje dividido entre duas realidades, por um lado, existe um conjunto significativo de agregados familiares que possuem contratos de arrendamento antigos com valores baixos para a realidade atual do mercado e cujo os contratos se encontram limitados por força da Lei, por outro, vemos uma procura crescente por novos contratos de arrendamento, por força do aumento dos preços da aquisição de habitação, com o aumento da oferta no mercado de arrendamento não acompanhar a procura, provocando a escalada de preços nestes novos contratos.

De acordo com os dados dos Censos, o número de alojamentos familiares arrendados aumentou 16% entre 2011 e 2021 quando o número de alojamentos familiares aumentou apenas 4%.

No mesmo período, entre 2011 e 2021, os arrendamentos com rendas inferiores a 300 euros mensais apenas reduziram 10%, representando ainda cerca de 50% dos contratos de arrendamento, enquanto o número de arrendamentos acima dos 300 euros aumentaram cerca de 66%, reflexo do aumento significativo dos preços nos novos contratos de arrendamento.

A estagnação dos salários em Portugal e o aumento continuado dos preços da habitação têm tornado as taxas de esforço dos portugueses cada vez menos sustentáveis. Se a isto acrescentarmos a questão da inflação e o subsequente aumento das taxas de juro para



a controlar, percebemos que o custo com a habitação poderá continuar a aumentar, mesmo que os preços de venda acabem por baixar.

Pelos motivos acima dispostos, a Iniciativa Liberal vem propor que sejam dados passos substanciais para a redução dos preços no mercado de arrendamento, nomeadamente, promovendo um aumento da oferta de habitações para arrendamento, tendo em conta dois aspetos fiscais essenciais para o incentivo ao arrendamento: o incentivo à colocação no mercado de casas vazias por pessoas deslocadas no país e a redução substancial da tributação autónoma dos rendimentos prediais, de forma a equiparar à tributação dos outros rendimentos, nomeadamente, rendimentos de trabalho, valorizando significativamente quem possui contratos mais longos.

Atualmente, um proprietário de uma habitação que se encontre a arrendar uma habitação, se colocar a sua habitação no mercado de arrendamento, pagará 25% de taxa autónoma de IRS, ou seja, se arrendar uma casa pelo mesmo valor que paga, o arrendatário perde, de forma direta, esses 25%. Para além deste custo direto, se considerarmos os custos habituais para a manutenção de uma habitação condigna para o seu arrendatário, estamos a falar de um alto desincentivo à colocação no mercado de arrendamento de habitações que se encontram vazias e, por vezes, em regiões cujo mercado de arrendamento se encontra em escassez de oferta.

Neste Projeto de Lei propomos igualmente, conforme já mencionado anteriormente, a redução da taxa autónoma aplicada às receitas com rendimentos prediais, de forma a estar equiparada à taxa de IRS aplicada ao primeiro escalão, de forma a aumentar o incentivo ao arrendamento, dentro da legalidade, de imóveis disponíveis para tal.

Assim, ao abrigo da alínea b) do artigo 156.º da Constituição da República Portuguesa e da alínea b) do n.º 1 do Regimento da Assembleia da República, o Grupo Parlamentar da Iniciativa Liberal apresenta o seguinte Projeto de Lei:



## Artigo 1.º

### Objeto

A presente lei procede à alteração ao Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares, aprovado em anexo do Decreto-Lei n.º 442-A/88 de 30 de novembro, na sua redação atual.

## Artigo 2.º

### Alteração ao Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

O artigo 72.º do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares, aprovado em anexo do Decreto-Lei n.º 442-A/88 de 30 de novembro, passa a ter a seguinte redação:

### “Artigo 72.º

[...]

1 - [...]:

- a) (Revogada.);
- 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] (Revogado.).

10 - [Anterior n.º 9].

11 - [Anterior n.º 10] (Revogado.).

12 - [Anterior n.º 11] (Revogado.).

13 - [Anterior n.º 12] (Revogado.).

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 3.º

#### Regulamentação

A regulamentação das condições necessárias para mitigar os riscos de evasão fiscal resultante das alterações dispostas no artigo 2.º da presente Lei é regulamentada por regulamento aprovado pelo Conselho de Administração da Autoridade Tributária e Aduaneira e homologado pelo membro do Governo responsável pela área das finanças.

### Artigo 4.º

#### Norma revogatória

É revogado o n.º 23 do artigo 72.º do Código do IRS.



## Artigo 5.º

### Entrada em vigor

A presente lei entra em vigor com o Orçamento do Estado subsequente à sua publicação.

Palácio de São Bento, 27 de março de 2024

Os Deputados da Iniciativa Liberal:

Carlos Guimarães Pinto

Bernardo Blanco

Joana Cordeiro

Mariana Leitão

Mário Amorim Lopes

Patrícia Gilvaz

Rodrigo Saraiva

Rui Rocha