

Projeto de Lei n.º 94/XVI/1.^a

Reforça os incentivos à estabilidade nos contratos de arrendamento para habitação própria e permanente por via da redução das taxas de tributação autónoma, bem como torna mais acessível a compra de casa

Exposição de motivos

O acesso a uma habitação constitui um direito fundamental e é a base para garantir a dignidade existencial da pessoa humana, sendo um dos desígnios do Estado, neste domínio, pôr em prática medidas que fomentem a oferta de habitação por forma a garantir que todos os portugueses, de acordo com as suas necessidades e nível socioeconómico, possam aceder a este direito constitucional.

Este direito, no entanto, está em Portugal longe de ser alcançado por vários motivos. Uns derivados do abrandamento no ritmo de construções, fruto quer do desinvestimento do Estado no setor, quer dos obstáculos burocráticos existentes para obter licenciamentos, e outros, mais recentes, provocados pelo aumento da procura, pela falta de matérias-primas e mão de obra, e consequente aumento dos seus preços, e pelo aumento das taxas de juro e da inflação.

Relativamente a este fator, convém sublinhar que Portugal registou em dezembro de 2022 uma taxa de inflação de 8,1% e que na zona EURO, para o mesmo período, a taxa de inflação fixou-se nos 9,2% (um novo máximo histórico).

Para responder, e agravar ainda mais esta situação, a taxa de juro de referência do Banco Central Europeu (BCE) situa-se hoje nos 3%, referindo vários analistas que é expectável que estes subam, pelo menos, até 4,5% durante o ano de 2023.

Neste contexto, à compressão do poder de compra provocado pela inflação, junta-se o risco de muitas famílias entrarem em incumprimento perante as instituições financeiras

no tocante ao pagamento dos empréstimos contraídos para compra de habitação própria e permanente.

A Constituição da República Portuguesa consagra no seu artigo 65.º o direito à habitação, referindo, especificamente, que: “Todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar.”.

Se não em período de “normalidade” económica, em momentos de crise, em que se regista um agravamento das condições de vida dos cidadãos, e em que é previsível que essa situação se estenda no tempo, torna-se necessária a intervenção do Estado para garantir o suprimento das necessidades básicas dos seus cidadãos, como é o caso, também, da habitação, alocando para esse efeito os recursos necessários.

Por outro lado, se o Plano de Recuperação e Resiliência, na componente “Habitação”, já enfatiza a necessidade de dar resposta: “(...) às carências estruturais e permanentes ou temporárias no domínio da habitação (...)”, como forma de mitigar o impacto económico e social da crise causada pela pandemia, mais pertinente se mostra agora essa demanda, em função das consequências advindas da guerra na Ucrânia.

No atual Programa de Governo (o XXIII constitucional) também a habitação surge identificada como um dos pilares do Estado Social, reconhecendo o Governo que: “(...) é hoje evidente que o número de pessoas que enfrentam dificuldades em aceder a uma habitação adequada e com um custo comportável face aos seus rendimentos é muito mais alargado.”, concluindo que: “Assistiu-se, assim ao alargamento das dificuldades de acesso à habitação por parte da população com rendimentos intermédios, que não consegue aceder a uma habitação sem que isso implique uma forte sobrecarga sobre o seu orçamento.”.

Tendo consciência dos problemas neste setor e da ineficácia das medidas que amiúde tinham sido anunciadas para os resolver, o Governo lançou neste mês de fevereiro o programa “Mais Habitação”, reservando o valor de 900 milhões de euros para dar resposta a esta crise.

No entanto, como sempre temos defendido, a ação do Estado neste âmbito não deve passar pela intromissão na gestão das instituições financeiras ou dos particulares, nem na alteração dos acordos previamente firmados, mas antes, em função do exposto e dos compromissos que, através do Governo, assumiu como seus, por criar os instrumentos e tomar as medidas necessárias para amortizar o risco da perda da habitação própria e permanente por parte dos cidadãos, evitando o agudizar de um problema que num contexto político, económico e social bem menos gravoso já estava identificado e se pretendia inverter.

Dentro deste quadro julgamos que o incremento da modalidade de arrendamento pode dar um contributo relevante para ultrapassar a crise na habitação. Contudo, ainda hoje se verifica que existem muitos proprietários que têm receio de colocar os seus imóveis no mercado de arrendamento, ou que o Programa de Arrendamento Acessível (que não se encontra adequado para responder a grande parte da procura da população com rendimentos intermédios), apesar dos benefícios fiscais que concede, têm tido um êxito bastante modesto, bastando para o efeito referir que em 2022 foram registados menos de 500 contratos de arrendamento nesta modalidade, num universo de mais de 45.000 contratos celebrados.

Para que o mercado de arrendamento possa fazer parte da solução deste problema há, pois, que ultrapassar as suas debilidades, sendo os maiores problemas identificados neste âmbito a pouca atratividade fiscal e a falta de confiança dos proprietários na estabilidade legislativa e fiscal das políticas de arrendamento.

Deste contexto, tendo em conta as competências do Estado e o propósito colocar em prática, no imediato, medidas para resolver a crise na habitação, resulta, pois, a necessidade de intervir a nível fiscal para tornar a modalidade do arrendamento mais atrativa para senhorios, dando-lhes os necessários estímulos ao nível da rentabilidade, e inquilinos, concedendo-lhes mais segurança e benefícios no arrendamento de longo prazo.

Com a alteração legislativa que ora se propõe responde-se à necessidade de estabilidade habitacional de inquilinos, ao interesse de rentabilidade e segurança dos senhorios, e

contribui-se de forma eficaz para resolver a crise habitacional, quer pela possibilidade desta medida ser posta em prática no curto prazo, quer por permitir que os agentes diretamente envolvidos na oferta e na procura de habitação, possam conciliar de forma direta e ágil os seus intentos, evitando entraves burocráticos ou legais desnecessários.

Este Projeto de Lei pretende alcançar os propósitos anunciados por via da redução da tributação que incide sobre os rendimentos prediais e do reforço dos incentivos à estabilidade nos contratos de arrendamento para habitação própria e permanente, reduzindo-se para 10% a taxa autónoma nos contratos de duração igual ou inferior a 10 anos, e para 5% nos contratos de duração superior a 10 anos.

Assim, nos termos constitucionais e regimentais aplicáveis, o Grupo Parlamentar do Chega apresenta o seguinte projeto de lei:

Artigo 1.º

Objeto

A presente lei altera o Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares e promove a estabilidade nos contratos de arrendamento para habitação própria e permanente por via da redução das taxas de tributação autónoma.

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 pelo Decreto-Lei n.º 442-A/88, de 30 de novembro, na sua redação atual, adiante designado CIRS, passa a ter a seguinte redação:

“Artigo 72.º

Taxas Especiais

[...]

1 - [...].

2 - Revogado.

3 - Aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente celebrados com duração inferior a dez anos, é aplicada uma redução de dezoito pontos percentuais da respetiva taxa autónoma;

4 - Revogado.

5 - Aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente com duração igual ou superior a dez anos, bem como aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de direito real de habitação duradoura (DHD), na parte respeitante ao pagamento da prestação pecuniária mensal, é aplicada uma redução de vinte e três pontos percentuais da respetiva taxa autónoma. (Redação da Lei n.º 2/2020, de 31 de março).

6 - [...].

7 - [...].

8 - [...].

9 - [...].

10 - [...].

11 - [...].

12 - [...].

13 - [...].

14 - [...].

15 - [...].

16 - [...].

17 - [...].

18 - [...].

19 - [...].

20 - [...].

21 - [...].

22 - [...].”

Artigo 3.º

Entrada em vigor, aplicação no tempo e produção de efeitos

A presente lei entre em vigor e produz efeitos a partir de 1 de janeiro de 2025, e aplica-se a novos contratos de arrendamento e ainda às renovações dos contratos de arrendamento verificadas a partir de 1 de janeiro de 2025.

Palácio de São Bento, 3 de Maio de 2024

Os Deputados do Grupo Parlamentar do CHEGA,

Pedro Pinto - Filipe Melo – Carlos Barsbosa – Eduardo Teixeira – Marta Silva