

Projeto de Lei n.º 142/XVI/1.<sup>a</sup>

Cria a contribuição de solidariedade temporária sobre o setor da banca, para fazer face à escalada inflacionista de preços no setor da habitação

Exposição de motivos

Portugal vive a crise da habitação, a construção das novas casas não é suficiente para acompanhar a procura que se assiste no mercado imobiliário, principalmente o residencial, no que concerne à primeira habitação.

O custo da habitação continua a aumentar. Resultado de vários circunstancialismos, entre os quais, a guerra na europa entre a Ucrânia e a Rússia, a qual muito tem contribuído para a escassez de matéria prima usada na construção, que gere o aumento do preço e a dificuldade de acesso a tais materiais indispensáveis, bem como a falta de mão de obra que é conhecida neste sector, outro factor importante para a crise da habitação é o fluxo imigratório a que Portugal tem vindo assistir.

Muitas famílias vêm a experienciar sérias dificuldades em encontrar imóveis disponíveis para arrendamento, ou conseguir obter crédito para a respetiva aquisição, a um preço suportável pelos respectivos orçamentos familiares.

Portugal continua a ser um país atractivo para viver, bem como investir, apesar do contexto económico e político incerto, a procura de casa por parte das famílias jovens portuguesas acrescidos do grande fluxo imigratório a que temos assistido nos últimos anos fazem com que a habitação seja um problema estrutural. Pois apesar do acesso ao crédito de habitação se tornar mais difícil acesso e ter sido muito menor, a verdade é que o preço no sector imobiliário não parou de aumentar, face á procura existente.

De acordo com o Instituto Nacional de Estatística (INE), “[...] em 2022, o Índice de Preços da Habitação (IPHab) aumentou 12,6%, 3,2 pontos percentuais (p.p.) acima da variação observada em 2021. O aumento médio anual dos preços das habitações existentes (13,9%) superou o das habitações novas (8,7%) [...]”<sup>1</sup>

---

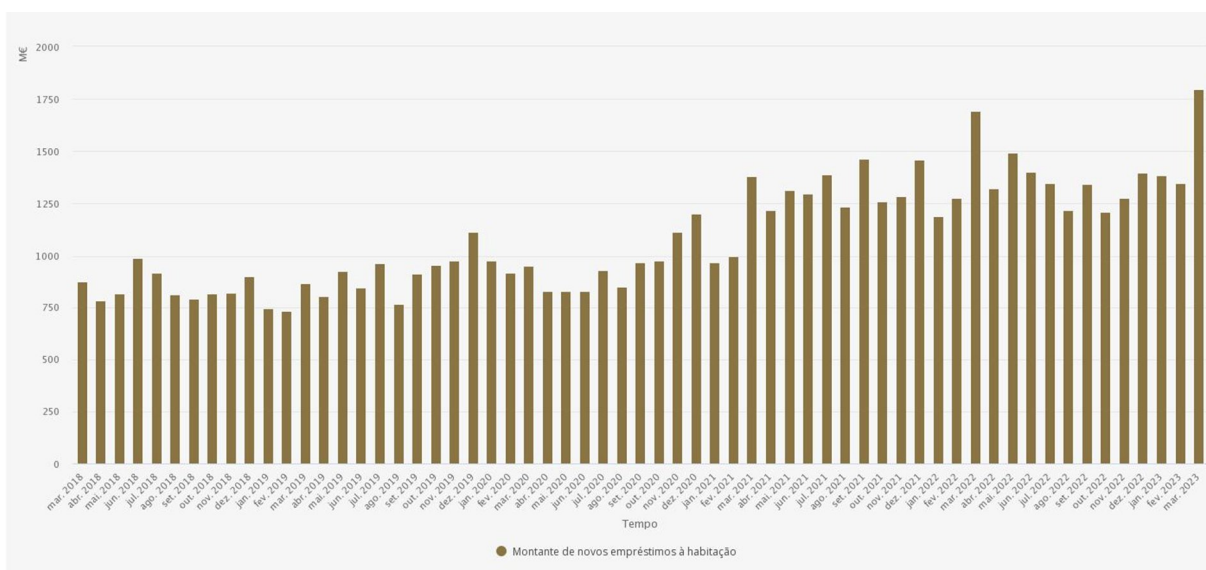
<sup>1</sup> Vide

[https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine\\_destaques&DESTAQUESdest\\_boui=539426799&DESTAQUESmodo=2](https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_destaques&DESTAQUESdest_boui=539426799&DESTAQUESmodo=2)

Segue-se que a tendência do mercado em Portugal é, na atualidade, para que este aumento nos preços de compra de habitação se reflita num correspondente aumento no volume de empréstimos destinados à compra de casas.

O aumento do volume de empréstimos para a compra de casas é uma resposta natural a esta tendência de subida nos preços de aquisição de habitação, já que mais pessoas recorrem ao financiamento bancário para poderem suportar os custos de aquisição de uma casa.

O Banco de Portugal informa que, em março de 2023, as “novas operações de empréstimos à habitação, concedidos por bancos (outras instituições financeiras monetárias) aos particulares (famílias e instituições sem fim lucrativo ao serviço das famílias) residentes na área euro e emigrantes portugueses fora da área euro”, ascendeu a 1795 M€, valor este que, no mês de fevereiro de 2023, correspondia somente a 1347 M€ (valores mensais em milhões de euros).



É importante fazer notar que este aumento dos preços das casas e do volume de empréstimos tem implicações importantes para a economia e a sociedade portuguesas.

Já no arranque de 2024 os dados do relatório trimestral do idealista/crédito habitação revelam que a compra da primeira habitação avançou por um preço 11,3% mais elevado face ao início de 2023 e o montante de crédito habitação contratado subiu 12,7%.

Por um lado, o aumento dos preços das casas tem contribuído para a desigualdade social, já que as pessoas com menores rendimentos enfrentam dificuldades crescentes para conseguir comprar uma casa.

Por outro lado, o aumento do volume de empréstimos tem vindo a aumentar o endividamento das famílias e a criar vulnerabilidades financeiras.

O desafio é, portanto, encontrar formas de assegurar que o mercado imobiliário continue a funcionar eficientemente, enquanto ao mesmo tempo se minimizam os riscos associados ao aumento dos preços das casas e do volume de empréstimos

O Regulamento (UE) 2022/1854 do Conselho, aprovado a 6 de outubro de 2022, abriu caminho para a adoção de impostos incidentes sobre os chamados lucros extraordinários ou inesperados das empresas, vulgarmente denominados de windfall (profit) taxes.

Com a Proposta de Lei n.º 47/XV/1.<sup>a</sup>, deu-se início a um processo que culminou com a aprovação da Lei n.º 24-B/2022, de 30 de dezembro (Regulamenta as contribuições de solidariedade temporária sobre os setores da energia e da distribuição alimentar), e da Portaria n.º 312-E/2022, também de 30 de dezembro (Regulamenta a contribuição de solidariedade temporária aplicável à distribuição alimentar), instrumentos que estabeleceram uma contribuição de solidariedade temporária que se aplica às áreas da energia e da distribuição alimentar, setores de vital importância para a nossa economia, e para o bem-estar da população.

Esta medida tem como objetivo garantir que aqueles operadores económicos que obtêm lucros significativos em tempos de crise contribuam de maneira justa para os esforços de recuperação, enquanto forma de garantir que todos sejam chamados a contribuir para o bem comum, especialmente em momentos de necessidade.

Nesta linha estratégica de atuação, propõe-se, portanto, com o presente Projeto de Lei, a ampliação desta medida e que, nesta lógica, seja criada uma contribuição solidária temporária, a ser aplicada sobre estes lucros extraordinários no setor da banca, alterando-se, em conformidade, a sobredita Lei n.º 24-B/2022, de 30 de dezembro.

A receita desta contribuição solidária temporária será direcionada exclusivamente para o financiamento de programas de apoio à habitação, ajudando assim a aliviar o peso financeiro que o custo da habitação representa para muitas famílias.

Acreditamos que esta medida é um meio eficaz e equitativo de garantir que todos os setores da sociedade contribuam para a solução de um problema que afeta uma grande parte da população.

Ao mesmo tempo, entendemos que a natureza temporária da contribuição é um reconhecimento importante da necessidade de manter a viabilidade financeira das instituições de crédito no longo prazo.

Estamos convencidos de que esta contribuição solidária temporária será um instrumento valioso para ajudar a criar uma sociedade mais justa e inclusiva, onde todos têm acesso a uma habitação digna e acessível, e que esta é uma medida necessária para enfrentar os desafios que o nosso país enfrenta em relação ao acesso à habitação.

Por outro lado, a Lei n.º 24-B/2022, de 30 de dezembro, que regulamenta as contribuições de solidariedade temporária sobre os setores da energia e da distribuição alimentar, apenas dizia respeito dos lucros dos anos 2022 e 2023, porém, ainda hoje os portugueses se vêem a braços com condições económico-sociais adversas, pelo que continua a fazer sentido manter a referida contribuição extraordinária.

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

#### Artigo 1.º

##### Objeto

A presente lei tem por objeto a criação da contribuição de solidariedade temporária sobre o setor da banca, para fazer face à escalada inflacionista de preços no setor da habitação, adiante designada por «CST Banca», alterando a Lei n.º 24-B/2022, de 30 de dezembro, que regulamenta as contribuições de solidariedade temporária sobre os setores da energia e da distribuição alimentar.

#### Artigo 2.º

##### Alteração à Lei n.º 24-B/2022, de 30 de dezembro

São alterados os artigos 1.º, 3º, 8º e 15.º da Lei n.º 24-B/2022, de 30 de dezembro, que passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 1.º

[...]

A presente lei tem por objeto:

- a) [...];
- b) [...];
- c) A criação da contribuição de solidariedade temporária sobre o setor da banca, promovendo uma intervenção de emergência para fazer face ao fenómeno inflacionista de preços no setor da habitação, adiante designada por «CST Banca».

Artigo 3.º  
Incidência objetiva

1 - A CST Energia é aplicável aos lucros excedentários apurados nos períodos de tributação para efeitos do IRC que se iniciem nos anos de 2024 e 2025.

2 - [...]

3 - Nos casos em que a média dos lucros tributáveis relativa aos quatro períodos de tributação referidos no número anterior for negativa, considera-se que essa média é igual a zero, incidindo a CST Energia sobre a totalidade do lucro tributável referente aos períodos de tributação com início em 2024 e 2025.

4 - [...]

5 - [...]

6 - [...]

Artigo 8.º

Incidência objetiva

1 - A CST Distribuição Alimentar é aplicável aos lucros excedentários apurados nos períodos de tributação para efeitos do IRC que se iniciem nos anos de 2024 e 2025.

2 - [...]

3 - Nos casos em que a média dos lucros tributáveis relativa aos quatro períodos de tributação referido no número anterior for negativa, considera-se que essa média é igual a zero, incidindo a CST Distribuição Alimentar sobre a totalidade do lucro tributável referente aos períodos de tributação com início em 2024 e 2025.

4 - [...]

5 - [...]

6 - [...]

#### Artigo 15.º

[...]

1 - [...]

2 - [...]

3 - A receita obtida com a «CST Banca» é afeta, por despacho dos membros do Governo responsáveis pelas áreas governativas das finanças e da habitação, a apoio à habitação e, especificamente, a pelo menos um dos seguintes fins:

- a) Subsídios para Pagamentos de Hipotecas, a fim de ajudar as famílias a fazerem os seus pagamentos de hipotecas, e poderem cumprir os seus compromissos financeiros;
- b) Medidas de apoio a Programas de Reestruturação de Dívidas, incluindo, designadamente, mas sem limitar, a redução das taxas de juros e a extensão do prazo de reembolso;
- c) Medidas de Apoio à Habitação Acessível, com vista a apoiar a construção ou reabilitação de habitações acessíveis.»

#### Artigo 3.º

Aditamento à Lei n.º 24-B/2022, de 30 de dezembro

São aditados os artigos 9.º-A, 9.º-B e 9.º-C, à Lei n.º 24-B/2022, de 30 de dezembro, com a seguinte redação:

«CAPÍTULO IV

CST Banca

Artigo 9.º-A

Incidência subjetiva

1 - A «CST Banca» é devida, enquanto sujeitos passivos de IRC, pelas instituições de crédito, sociedades financeiras, e quaisquer outras entidades legalmente habilitadas para a concessão de crédito, seja qual for a sua natureza, que estejam sujeitas à supervisão do Banco de Portugal.

2 - Os sujeitos passivos abrangidos pelo número anterior devem proceder à liquidação e pagamento da «CST Banca», nos termos dos artigos 10.º e 12.º, mesmo quando lhes seja aplicável o regime especial de tributação dos grupos de sociedades, previsto nos artigos 69.º a 71.º do Código do IRC.

Artigo 9.º-B

Incidência objetiva

1 - A «CST Banca» é aplicável aos lucros excedentários apurados nos períodos de tributação para efeitos do IRC que se iniciem nos anos de 2024 e 2025.

2 - Para efeitos do número anterior, considera-se que constituem lucros excedentários a parte dos lucros tributáveis, determinado nos termos do Código do IRC, relativamente a esse período de tributação que exceda o correspondente a 25 % de aumento em relação à média dos lucros tributáveis nos quatro períodos de tributação com início nos anos de 2019 a 2022.

3 - Nos casos em que a média dos lucros tributáveis relativa aos quatro períodos de tributação referido no número anterior for negativa, considera-se que essa média é igual a zero, incidindo a «CST Banca» sobre a totalidade do lucro tributável referente aos períodos de tributação com início em 2024 e 2025.

4 - Relativamente aos sujeitos passivos aos quais seja aplicável o regime especial de tributação dos grupos de sociedades, previsto nos artigos 69.º a 71.º do Código do IRC, o lucro tributável relevante é o apurado por cada sujeito passivo na sua declaração de rendimentos entregue nos termos da alínea b) do n.º 6 do artigo 120.º do Código do IRC.

5 - Para efeitos do disposto no n.º 2, no período de tributação de início de atividade o lucro tributável deve ser anualizado.

6 - Para efeitos de cálculo da base de incidência da contribuição deve também atender-se ao seguinte:

a) No caso de se ter verificado uma operação de cisão durante os períodos de tributação a que se referem os n.ºs 1 e 2, o lucro tributável a considerar, relativamente aos períodos anteriores à cisão, deve ser a parte proporcional, atento o valor de mercado dos patrimónios destacados, correspondente ao sujeito passivo cindido;

b) No caso de se ter verificado uma operação de fusão durante os períodos de tributação a que se referem os n.ºs 1 e 2, o lucro tributável a considerar, relativamente aos períodos anteriores à fusão, deve ser a soma algébrica dos lucros tributáveis correspondentes aos sujeitos passivos objeto de fusão.

#### Artigo 9.º-C

##### Taxa

A taxa da «CST Banca» aplicável sobre a base de incidência definida no artigo anterior é de 40 %.»

#### Artigo 4.º

##### Entrada em vigor

A presente lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Palácio de São Bento, 20 de Maio de 2024.

Os Deputados do Grupo Parlamentar do Chega