

IMPACTO ORÇAMENTAL DAS PROPOSTAS SOBRE ARRENDAMENTO LONGA DURAÇÃO

A pedido do Grupo de Trabalho da Habitação, Reabilitação Urbana e Políticas de Cidades, da Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território, Descentralização, Poder Local e Habitação, na sequência da audição conjunta do Secretário de Estado dos Assuntos Fiscais, da Secretária de Estado da Segurança Social e da Secretária de Estado da Habitação, explicam-se os pressupostos utilizados pelo Governo na avaliação dos impactos da Proposta de Lei do Governo e dos projetos-lei do CDS-PP, do BE e do PSD.

1. GOV [PPL 128/XIII]

A proposta do Governo prevê a redução de taxas para novos contratos ou renovações dos já existentes desde que pelos períodos prolongados. Tendo como pressupostos que os novos contratos correspondem a 20% dos contratos existentes em cada intervalo de tempo, e que 30% destes são renovados nos termos da Proposta de Lei, a despesa fiscal associada ronda os €54M. Este cálculo refere-se a receita fiscal potencial futura, na medida em que se aplica a contratos que, efetivamente, ainda não existem.

Cenário: PPL % redução			
]10 anos; 20 anos]	14%	0,5	
> 20 anos	10%	0,357142857	
NOVOS	RF actual comp.	RF com cenário	Diferença
10 a 20 anos	10 747 429,56 €	5 373 714,78 €	- 5 373 714,78 €
Mais de 20 anos	35 345 266,43 €	12 623 309,44 €	- 22 721 956,99 €
TOTAL	46 092 695,99 €	17 997 024,22 €	- 28 095 671,77 €
RENOVAÇÕES	RF actual comp.	RF com cenário	Diferença
10 a 20 anos	16 121 144,34 €	8 060 572,17 €	- 8 060 572,17 €
Mais de 20 anos	27 684 801,28 €	9 887 429,03 €	- 17 797 372,25 €
TOTAL	43 805 945,62 €	17 948 001,20 €	- 25 857 944,42 €
TOTAL	89 898 641,61 €	35 945 025,42 €	- 53 953 616,19 €
Hipótese: os novos contratos correspondem a 20% dos contratos existentes naquele intervalo de tempo			
Hipótese: renovações correspondem a 30% dos contratos do intervalo de tempo simétrico: <i>5-10 renova por >20; 10-20 renova por igual período</i>			
Período pelo qual renova			
VARIAÇÃO DA RECEITA FISCAL: -54M€			

2. CDS-PP [PJL 821/XIII/3^a]

A proposta do CDS prevê que se reduza para 23% a taxa autónoma aplicada a “rendimentos resultantes de contrato de arrendamento para habitação de duração superior a um ano e inferior a cinco anos”, e que a taxa se reduza para 15% no caso de durações entre os 5 e 8 anos, e para 12% no caso de durações superiores a 8 anos. Na medida em que a distinção feita aos oito anos não se relaciona diretamente com os intervalos temporais dos dados utilizados na análise¹, utilizou-se como limiar os dez anos, o que resulta numa subvalorização do impacto. De igual modo, os contratos com menos de um ano são considerados como fazendo parte do intervalo “<5 anos”, mas dada a redução residual da taxa, a sobrevalorização do impacto é relativamente reduzida.

¹ Os dados temporais utilizados decorrem da divisão temporal estabelecida pelos Censos.

Deste modo, convertendo as taxas associadas às receitas atuais e futuras, teremos um impacto direto de 250 milhões de euros resultante desta medida.

No que respeita aos montantes englobados - que ascendem a um rendimento total de 1 644 milhões de euros, e segundo a distribuição da duração de contratos dos Censos 2011, haverá uma redução de taxa significativa para os contratos com mais de dez anos, inferior a qualquer taxa marginal de IRS. No caso de serem tributados a 28% a receita fiscal associada seria de 200 milhões de euros, o que a uma taxa de 12% representaria uma perda de 114 milhões de euros.

Nestas duas vertentes o impacto seria, portanto, de cerca de 364 milhões de euros, ao que se acresceria eventuais migrações de rendimentos englobados para não englobados nos contratos com prazos inferiores a oito anos.

Cenário 1: CDS-PP			
% redução			
[1 ano; 5 anos]	23%	0,821428571	
]5 anos; 8 anos]	15%	0,535714286	
> 8 anos	12%	0,428571429	
	RF actual	RF com cenário	Diferença
< 5 anos	421 940 515,70 €	346 593 995,04 €	- 75 346 520,66 €
5 a 10 anos	92 282 670,94 €	49 437 145,14 €	- 42 845 525,79 €
Mais de 10 anos	230 463 479,96 €	98 770 062,84 €	- 131 693 417,12 €
TOTAL	744 686 666,59 €	494 801 203,02 €	- 249 885 463,57 €

Hipótese: Os contratos com menos de 1 ano são contabilizados como "<5 anos"
Hipótese: Os contratos com 8 e 9 anos são contabilizados como "5 a 10 anos"

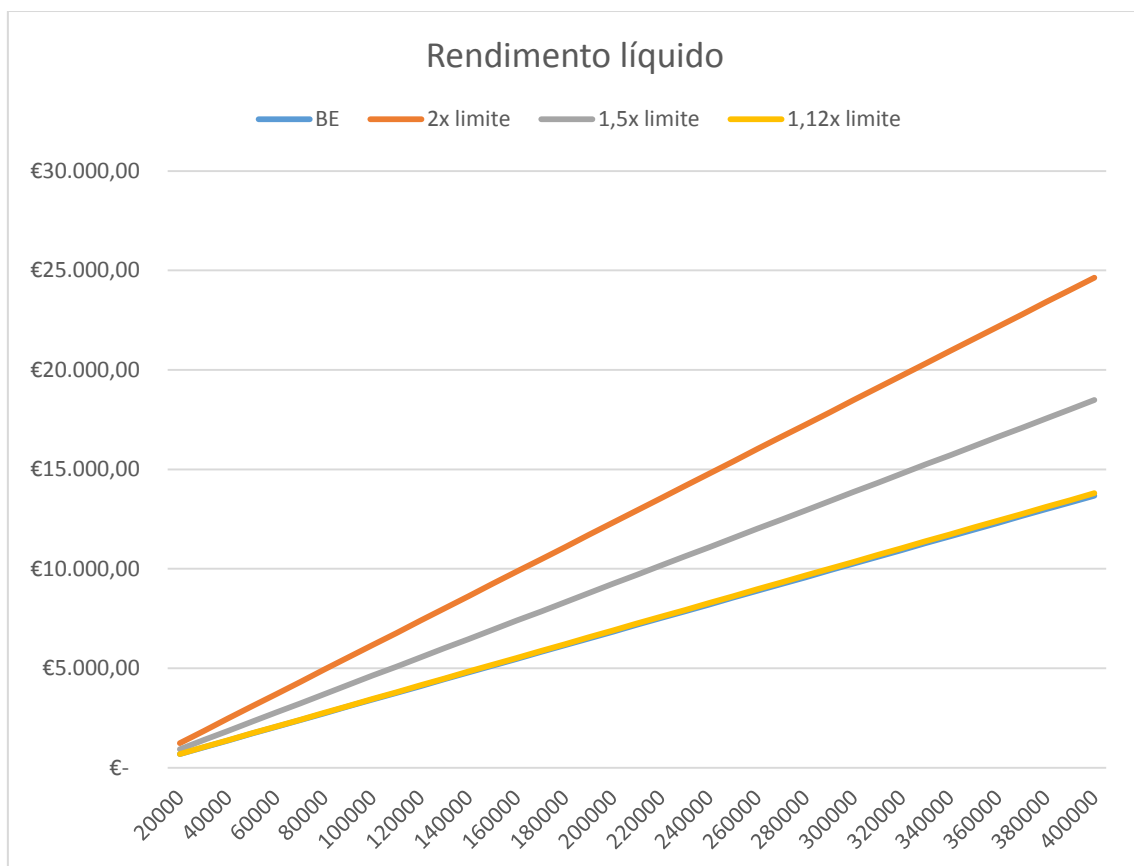
Receita de rendimentos de rendas englobadas de contratos superiores a dez anos, de acordo com a distribuição dos Censos, à taxa de 28%: 200 167 222 €
Receita de rendimentos de rendas englobadas de contratos superiores a dez anos, de acordo com a distribuição dos Censos, à taxa de 12%: 85 785 952 €

*Não inclui estimativa de impactos nos rendimentos englobados de contratos com duração inferior a dez anos.
Os dados temporais utilizados decorrem da divisão temporal estabelecida pelos Censos.*

VARIAÇÃO DA RECEITA FISCAL: -364M€

3. BE [PJL 847/XIII/3ª]

No que respeita à proposta do BE, na vertente do estabelecimento de uma taxa especial de 14,5% para rendas que não ultrapassem 4% do VPT do prédio, conclui-se que uma renda que seja 12% acima daquele limite produz já, na ótica de que o contrato continua a ser de duração indeterminada, um rendimento líquido de imposto superior. De facto, o ponto de indiferença entre o regime da taxa de 14,5% e de 23% situa-se nos $11,039\% \times 4\% \times \text{VPT}$.



Assim, o interesse poderá residir na sua comparação face ao regime atualmente em vigor, que não distingue a taxa aplicada conforme seja a duração dos contratos. Neste caso, a vantagem verificar-se-á independentemente do valor da renda, na medida em que a taxa aplicada aos contratos de duração indeterminada é sempre inferior aos de duração fixa, prendendo-se a indiferença do senhorio face ao regime com outros aspectos não fiscais: indemnizações a pagar por denúncia de contrato, opção por contratos de duração determinada, capacidade de determinação de rendas, etc.

Ainda assim, face ao limite da renda previsto para a taxa de 14,5% - onde o *spread* das taxas é mais significativo - verifica-se que em comparação com a taxa de 28% o ponto de indiferença se situa em $18,75\% \times 4\% \times \text{VPT}$.

Neste cenário, assumindo que não há qualquer adesão ao limite de renda, se todos os contratos não englobados passarem ao regime de duração indeterminada, estima-se que tal resulte numa perda de receita fiscal, anual, de 57 milhões de euros.

Cenário: BE % redução			
Indeterminada	23,0%	0,821428571	
	RF actual	RF com cenário	Diferença
5 a 10 anos	92 282 670,94 €	75 803 622,56 €	- 16 479 048,38 €
10 a 20 anos	53 737 147,79 €	44 141 228,54 €	- 9 595 919,25 €
Mais de 20 anos	176 726 332,17 €	145 168 058,57 €	- 31 558 273,60 €
TOTAL	322 746 150,90 €	265 112 909,67 €	- 57 633 241,23 €
Hipótese: ninguém adere à renda inferior a 4% do VPT			
VARIACÃO DA RECEITA FISCAL: -57M€			

4. PSD [PJL 866/XIII/3ª]

A redução faseada da taxa na proposta do PSD leva a que o seu impacto em termos de perda de receita fiscal seja variável ao longo do tempo, expectavelmente crescente.

Assim, se tomarmos como exemplo um contrato de arrendamento, nas condições previstas no Projeto-Lei, em que haja uma renda de 1000€, teremos, assim, uma perda de receita que será de 50% a partir de 2027, no caso de contratos com duração mínima de dois anos, e de 2021, no caso de contratos com duração mínima de cinco anos.



Duração: min 2 anos; Valor Renda: 1000€				
	Receita s/ alteração	Receita c/PJL		Var
2018	280,00€	280,00€	28%	0%
2019	280,00€	260,00€	26%	-7%
2020	280,00€	260,00€	26%	-7%
2021	280,00€	240,00€	24%	-14%
2022	280,00€	240,00€	24%	-14%
2023	280,00€	210,00€	21%	-25%
2024	280,00€	210,00€	21%	-25%
2025	280,00€	180,00€	18%	-36%
2026	280,00€	180,00€	18%	-36%
2027	280,00€	140,00€	14%	-50%
2028	280,00€	140,00€	14%	-50%
2029	280,00€	140,00€	14%	-50%
2030	280,00€	140,00€	14%	-50%
	3 640,00€	2 620,00 €		-28%

Duração: min 5 anos; Valor Renda: 1000€				
	Receita s/ alteração	Receita c/PJL		Var
2018	280,00€	280,00€	28%	0%
2019	280,00€	210,00€	21%	-25%
2020	280,00€	210,00€	21%	-25%
2021	280,00€	140,00€	14%	-50%
2022	280,00€	140,00€	14%	-50%
2023	280,00€	140,00€	14%	-50%
2024	280,00€	140,00€	14%	-50%
2025	280,00€	140,00€	14%	-50%

2026	280,00€	140,00€	14%	-50%
2027	280,00€	140,00€	14%	-50%
2028	280,00€	140,00€	14%	-50%
2029	280,00€	140,00€	14%	-50%
2030	280,00€	140,00€	14%	-50%
	3 640,00€	2 100,00 €		-42%

Ora, neste caso sabemos que, atualmente, existem cerca de 273 mil contratos com duração superior a cinco anos, o que corresponde a 143 milhões de euros de rendimento de rendas não englobados. A este montante acresce uma estimativa de mil e oitocentos milhões de euros de rendas de contratos com duração indefinida. De acordo com os censos 2011, 56% dos contratos de habitação têm duração superior a 5 anos, pelo que se afigura razoável estimar em aproximadamente mil milhões de euros o montante de rendas resultantes de contratos com prazo indefinido mas que, potencialmente, poderão ter duração já superior a cinco anos.

Acresce ainda o facto de, com a redução das taxas especiais, poder haver uma migração dos rendimentos englobados para os não englobados, o que poderá aumentar o montante de rendas associado.

Informa-se também que, no que respeita a contratos com duração entre 3 e 5 anos² existe um montante de rendas não englobadas de aproximadamente 131 milhões de euros, respeitantes a contratos com prazo definido, e estima-se em 146 milhões de euros o montante de rendas não englobadas com prazo indefinido.

² Nas informações de base a divisão é entre 3 e 5 anos, não havendo para 2 a 5 anos.