

Projeto de Lei n.º 94/XVI/1ª

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 artigo 1º da Constituição da República Portuguesa preconiza que *“Portugal é uma República soberana, baseada na dignidade da pessoa humana e na vontade popular e empenhada na construção de uma sociedade livre, justa e solidária.”*

Da consagração, no referido preceito, de que o Estado Direito se alicerça na *dignidade da pessoa humana*, resulta congruentemente para os cidadãos o direito a um *mínimo de existência condigna*. Por outro lado, conforme estatui o artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa, no elenco de direitos fundamentais, o direito à habitação assume duas dimensões: uma, de natureza positiva, outra de natureza negativa.¹

A dimensão prestacional ou positiva do direito à habitação conforme previsto no supra aludido preceito surge, no seu exórdio, inatamente ligada ao direito a uma morada condigna, razão pela qual se encontra, também ela, visceralmente interligada a medidas estaduais adequadas à realização de tal objetivo primordial².

Tais prestações saliente-se, comportando um conteúdo não determinado a nível das opções constitucionais, carecem, por isso, de uma constante conduta de mediação e concretização do legislador ordinário, o qual, por sua vez, se encontra naturalmente limitado pelas circunstâncias sociais, económicas e políticas da sociedade mas que, em todo o caso, e avocando-se de um dever de garante, sempre deverá assegurar o acesso objetivo e imparcial à habitação.

¹ Acórdão do Tribunal Central Administrativo Sul, de 15-02-2018, Processo:1299/17.9BELSB, disponível em www.dgsi.pt.

² Idem.

Por outro lado, no que concerne à aceção nega?va ou de defesa do cons?tucionalmente consagrado direito à habitação, tal dimensão cons?tuiu uma garan?a dos par?culares contra ingerências indevidas por parte do Estado ou de terceiros, *vulgo*, o direito de não ser arbitrária e escusadamente privado da habitação.

Tal direito, contudo, em Portugal, encontra-se nos dias de hoje, por diversos mo?vos, manifestamente distante de ser alcançado.

Contrariando o aumento de 35% nos custos de habitação na Europa a que se assis?u entre o ano de 2012 e o ano de 2021, os custos da habitação em Portugal assumiram uma substancialmente maior expressão apresentando, no mesmo referido período, um aumento de 78%.³

Por sua vez, perscrutando as alterações aos índices da habitação 2019 e 2022, facilmente se conclui que as evidentes subidas de preço dos imóveis des?nados à habitação, que assumiram um aclave médio de 38% a nível nacional, aliadas à axiomá?ca perda do poder de compra por parte dos cidadãos, que apresentou um aumento do rendimento disponível das famílias, no mesmo referido período, de apenas 9% na média das capitais de distrito e, ainda, associadas à escalada das taxas de juro no ano de 2022, é clara a deterioração no acesso à habitação no país.

A todo o exposto releva enfa?zar, por sua vez, a destacada posição que a capital, Lisboa, assume rela?vamente às restantes cidades Europeias: de acordo com a base de dados da Comissão Europeia- a Eurostat, entre 2010 e 2022, os preços das casas aumentaram 80% e as rendas aumentaram 28%. A dicotomia *preços da habitação e rendimentos médios* apresenta, assim, soberbas discrepâncias que inviabilizam o direito à habitação e, em diversos casos, o direito a uma habitação digna.⁴

Destarte, no segundo semestre do ano de 2023, os índices rela?vos aos preços das rendas em Portugal aumentaram novamente, em 11%, apresentando a Área Metropolitana de

³ Rubrica semanal Deco Alerta, in [No?cias imobiliárias e de habitação 2024 — idealista/news](#).

⁴ Vide Esta?s?cas do Ins?tuto Nacional de Esta?s?cas, baseadas no ar?go [«Rendas da habitação subiram 11% no segundo trimestre do ano»](#). *Expresso*. 28 de setembro de 2023. Consultado em 5 de outubro de 2023.

Lisboa a subida mais acentuada por m², seguida pelo Algarve, a ilha da Madeira a Área Metropolitana do Porto.

Os últimos programas de governo têm, inclusive, reconhecido como prioridade a necessidade de dar resposta às novas necessidades habitacionais, estendidas, agora, também aos cidadãos com rendimentos intermédios, que se encontram impedidos de aceder a uma habitação adequada no mercado, sem que tal implique uma sobrecarga excessiva sobre o orçamento familiar.

Não obstante, os concretos esforços empenhados pelos últimos Governos, com especial enfoque no XXIII Governo Constitucional têm, aparentemente, culminado em ainda mais gravosos aumentos, consubstanciando assim a atual crise da habitação.

Com efeito, atentando sobre as patentemente infruferas propostas e medidas implementadas pelo programa de XXIII Governo Constitucional, concretizadas no pacote “Mais Habitação” e a conseqüente revogação do investimento estrangeiro, dependentes de fundos europeus e sem qualquer intervenção estadual na construção de habitação, substituindo tal necessidade pelo arrendamento forçado e os entraves ao alojamento local, marginalizando o investimento privado e apresentando um investimento público moroso, insuficiente e ineficaz, obriga, iminentemente, à apresentação de soluções sólidas e eficazes, tendentes à efetiva resolução da crise na habitação.

Assim, defendendo, como sempre temos vindo a demonstrar, o abandono da intromissão do Estado na gestão económico-financeira das instituições e dos particulares, delineando, ao invés, medidas propensas à derradeira solução do problema, julga-se pertinente o incremento da modalidade de arrendamento, contributo relevante para ultrapassar a crise na habitação.

Neste quadro, importa atender aos fundados receios dos proprietários, que se inibem ou, inclusive, adotam condutas *contra legem* para o efeito (o que, de igual modo, não contribui para a resolução do problema, já que afina as inseguranças, ademais da ilicitude em tal prática, quer do arrendatário, quer do proprietário) em colocar, de forma transparente, os seus imóveis no mercado, porquanto concluem que tal se afigura, *a final*, mais desvantajoso do que benéfico, dado o sufoco fiscal associado ao rendimentos prediais obtidos através do arrendamento.

Com efeito, como vem sendo demonstrado, o próprio Programa de Apoio ao Arrendamento em vigor durante o XXIII Governo Constitucional revelou-se patentemente inadequado para dar resposta a uma parte significativa da procura da população com rendimentos médios, já que parece ter assumido, não obstante os benefícios fiscais concedidos pelo programa, um escasso impacto no que concerne à sua aplicação.

Ora, por forma a que o mercado de arrendamento possa fazer face ao problema, sempre haverá, então, que escamotear as respectivas falhas, sendo um dos fatores mais marcantes nesta senda a escassa atratividade fiscal e a falta de confiança dos proprietários na segurança legislativa e fiscal no que tange ao regime do arrendamento.

Resulta, assim, atendendo às competências do Estado e ao fulcral objetivo da resolução da crise na habitação, a necessidade de intervir fiscalmente, por forma a atrair o proprietário ao arrendamento, concedendo, para o efeito, os necessários estímulos de rentabilidade, e, por outro lado, os inquilinos, conferindo-lhes segurança e mais expressivos benefícios no arrendamento de longo prazo.

Pretende responder-se às deficiências na segurança habitacional dos inquilinos, bem como ao interesse do proprietário no arrendamento, contribuindo eficazmente para a resolução da crise habitacional, quer pela possível aplicabilidade a curto prazo de tal medida, quer por permitir a aderência dos agentes diretamente envolvidos na oferta de habitação, o que, por consequência, se afigurará automaticamente benéfico aos agentes da procura.

Ademais do elenco taxativo de isenção da tributação para senhorios, urge reduzir as taxas de 25% em vigor previstas para a tributação autónoma de rendimentos prediais, 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.

Por outro lado, o problema emergente em Portugal assente no custo da aquisição de habitação, sobretudo em relação a imóveis situados, como já se viu, nas grandes metrópoles, determina a necessidade de facilitar o acesso à habitação, tornando-o mais acessível, quer para os cidadãos com rendimentos mais baixos, quer para aqueles que auferem rendimentos intermédios.

O aumento exponencial das taxas de juro, da inflação e da instabilidade geopolítica, económica e social, os portugueses e os jovens portugueses enfrentam um cenário que inviabiliza as condições de vida condignas, o que, bem assim, conseqüentemente inviabiliza o combate à emigração.

É, por tudo isto, necessário fomentar, por um lado, a oferta da habitação e, por outro lado, aliviar o sistema fiscal na aquisição de imóveis para uso habitacional, importando assim materializar tais medidas determinando a isenção do Imposto Municipal sobre Imóveis para habitação própria permanente, bem como o Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas. A par disto e, com o mesmo fim, importa eliminar o imposto de selo.

O imposto do selo é o imposto mais antigo do sistema fiscal português (foi criado por alvará de 24 de dezembro de 1660)⁵. Na qualidade de imposto mais antigo do país, o Imposto do selo assume atualmente uma natureza quase supletiva, no sentido em que tributa todos os atos não sujeitos a outro imposto, o que nem sequer é o caso na habitação.

Ora, atendendo ao exposto, reiterando a atual conjuntura de Portugal no que concerne à crise na habitação, impõe-se a desoneração dos portugueses, especialmente no que diz respeito ao acesso à habitação.

Assim, nos termos constitucionais e regimentalmente aplicáveis, os Deputados do Grupo Parlamentar do CHEGA, apresentam o seguinte projecto-lei:

Artigo 1.º

Objeto

A presente lei **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, para tanto altera:**

⁵ Cfr. Preâmbulo do Código do Imposto do Selo.

- a) O Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 442-A/88 e posteriores alterações;
- b) O Código do Imposto Municipal Sobre Imóveis, aprovado pelo DL n.º 287/2003, de 12/11 e posteriores alterações;
- c) O Código do Imposto de Selo, aprovado pela Lei n.º 150/99, de 11 de Novembro, republicado pelo DL n.º 287/2003, de 12/11.

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 quinze 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** pontos percentuais da respetiva taxa autónoma.

6 - [...].

7- [...].

8- [...].

9- [...].

10- [...].

11- [...].

12- [...].

13- [...].

14- [...].

15- [...].

16- [...].

17- [...].

18- [...].

19- [...].

20- [...].

21- [...].

22- [...]

23 –

24 – Revogado.”

Ar?go 3.º

Alteração ao Código do Imposto de Selo

É alterado o ar?go 7.º do Código do Imposto de Selo, aprovado pela Lei n.º 150/99, de 11 de Novembro, republicado pelo DL n.º 287/2003, de 12/11, o qual passa a ter a seguinte redacção:

“Ar?go 7.º

(...)

1- São também isentos do imposto:

a) [...];

b) [...];

c) [...];

d) [...];

e) [...];

f) [...];

g) [...];

h) [...];

i) [...];

j) [...];

l) Os juros cobrados por empréstimos, **os empréstimos e respectivas comissões associadas** à aquisição, construção, reconstrução ou melhoramento de habitação própria e **permanente;**

m) [...];

n) [...];

o) [...];

p) [...];

q) [...];

r) [...];

s) [...];

t) [...];

u) [...];

v) [...];

w) [...];

x) [...];

y) [...];

2 - [...].

3 - [...].

4 - [...].

5 - [...].

6 - [...].

7 - [...].

8 - [...].”

Artigo 4.º

Aditamento ao Código do Imposto Municipal Sobre Imóveis

É aditado o artigo 11.º C ao Código do Imposto Municipal Sobre Imóveis, aprovado pelo DL n.º 287/2003, de 12/11 e posteriores alterações, com a seguinte redacção:

“Artigo 11.º D

Isenção aplicável à aquisição de habitação para habitação própria e permanente
Ficam isentos de imposto municipal sobre imóveis os prédios que sejam adquiridos para efeitos de habitação própria e permanente do comprador.”

Artigo 5.º

Entrada em vigor

1 – O presente diploma entra em vigor com a publicação do Orçamento do Estado subsequente à sua aprovação.

2 – O disposto no artigo 2.º aplica-se a novos contratos de arrendamento e ainda às renovações dos contratos de arrendamento verificadas a partir da publicação do Orçamento do Estado subsequente à sua aprovação.

Palácio de São Bento, 6 de maio de 2024

Os Deputados do Grupo Parlamentar do CHEGA,

Pedro Pinto – Rui Afonso – Eduardo Teixeira – Marcus Santos – Ricardo Dias Pinto

