

[Projeto de Lei n.º 26/XVI/1.ª \(IL\)](#)

Título: 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

Data de admissão: 4 de abril de 2024

Comissão de Orçamento, Finanças e Administração Pública (5.ª)

ÍNDICE

- I. A INICIATIVA
- II. APRECIÇÃO DOS REQUISITOS CONSTITUCIONAIS, REGIMENTAIS E FORMAIS
- III. ENQUADRAMENTO JURÍDICO NACIONAL
- IV. ENQUADRAMENTO JURÍDICO NA UNIÃO EUROPEIA E INTERNACIONAL
- V. ENQUADRAMENTO PARLAMENTAR
- VI. CONSULTAS E CONTRIBUTOS

Elaborada por: Filipa Paixão e Luísa Colaço (DILP), Sónia Milhano (DAPLEN) e Joana Coutinho (DAC)

Data: 06.05.2024

I. A INICIATIVA

Os proponentes defendem que aos novos contratos de arrendamento para habitação em Portugal, correspondem rendas crescentes. Mais referem que a conjuntura atual, marcada pela «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.»

Para fazer face a esta situação, pela presente iniciativa propõem medidas fiscais que, na sua ótica, permitirão reduzir os preços no mercado de arrendamento, a saber: (i) o incentivo à colocação no mercado de casas vazias; e (ii) a redução da tributação aplicável aos rendimentos prediais, equiparando-a «à tributação dos outros rendimentos, nomeadamente, rendimentos de trabalho, valorizando significativamente quem possui contratos mais longos».

II. APRECIÇÃO DOS REQUISITOS CONSTITUCIONAIS, REGIMENTAIS E FORMAIS

▪ Conformidade com os requisitos constitucionais e regimentais

A iniciativa em apreciação é apresentada pelo Grupo Parlamentar da Iniciativa Liberal (IL), ao abrigo e nos termos do n.º 1 do artigo 167.º da [Constituição da República Portuguesa](#)¹ (Constituição) e do n.º 1 do artigo 119.º do [Regimento da Assembleia da República](#)² (Regimento), que consagram o poder de iniciativa da lei. Trata-se de um poder dos Deputados, por força do disposto na alínea b) do artigo 156.º da Constituição e b) do n.º 1 do artigo 4.º do Regimento, bem como dos grupos parlamentares, por força do disposto na alínea g) do n.º 2 do artigo 180.º da Constituição e da alínea f) do artigo 8.º do Regimento.

Assumindo a forma de projeto de lei, em conformidade com o disposto no n.º 2 do artigo 119.º do Regimento, a iniciativa encontra-se redigida sob a forma de artigos, tem uma

¹ Diploma disponível no sítio da *Internet* da Assembleia da República.

² Diploma disponível no sítio da *Internet* da Assembleia da República.

designação que traduz sinteticamente o seu objeto principal e é precedida de uma breve exposição de motivos, pelo que cumpre os requisitos formais previstos no n.º 1 do artigo 124.º do Regimento.

A iniciativa define concretamente o sentido das modificações a introduzir na ordem legislativa, cumprindo o disposto na alínea b) do n.º 1 do artigo 120.º do Regimento, relativo aos limites à admissão das iniciativas.

No que respeita ao cumprimento da alínea a) do mesmo artigo, chama-se a atenção para o facto de o projeto de lei, no artigo 3.º, determinar que a regulamentação prevista deve ser feita «por regulamento aprovado pelo Conselho de Administração da Autoridade Tributária e Aduaneira e homologado pelo membro do Governo responsável pela área das finanças.» Tal como referido na Nota de Admissibilidade, a determinação do órgão competente para a aprovação e homologação do referido regulamento parece poder suscitar dúvidas relativamente à sua conformidade constitucional em face do n.º 2 do artigo 198.º da Constituição, que estabelece ser «da exclusiva competência legislativa do Governo a matéria respeitante à sua própria organização e funcionamento.»

A este propósito, em anotação de Rui Medeiros e Jorge Miranda ao n.º 2 do artigo 198.º da Constituição, é considerada controversa a questão de saber «se a organização e funcionamento do Governo também inclui a repartição legal de competências entre os diversos órgãos que integram a estrutura complexa do Governo».

De acordo com estes autores, nada impede que a lei identifique o Ministro competente em razão da matéria, «contando que tal norma não seja lida no sentido de pretender impor ao Governo um determinado modo de organização. Em contrapartida, fora dessas situações, a repartição legislativa das competências governamentais dificilmente pode deixar de envolver um determinado entendimento sobre o modo de organização e funcionamento do Governo e, por isso, não sendo a questão diretamente resolvida na Constituição, não pode deixar de estar integrada na reserva de decreto-lei».

Acrescente-se que também não pareceria haver obstáculo a tal indicação se a competência atribuída pela iniciativa fosse uma mera decorrência da lei orgânica do

Governo, o que não é possível aferir no momento de elaboração deste contributo, uma vez que a mesma ainda não foi publicada.

De acordo com o disposto no artigo 120.º do Regimento, não são admitidos projetos e propostas de lei ou propostas de alteração que infrinjam a Constituição ou os princípios nela consignados.

Competindo aos serviços da Assembleia da República fornecer a informação necessária para apoiar a tomada de decisões, assinalamos que, apesar de a referida norma deste projeto de lei poder suscitar dúvidas sobre a sua constitucionalidade e de merecer ser analisada à luz de algumas normas constitucionais, concretamente do já citado n.º 2 do artigo 198.º e dos artigos 2.º e 111.º da Constituição, que consagram o princípio da separação de poderes, a mesma é suscetível de ser eliminada ou corrigida em sede de discussão na especialidade.

A iniciativa deu entrada a 27 de março de 2024, tendo sido junta a [ficha de avaliação prévia de impacto de género](#). Em 4 de abril foi admitida e baixou na generalidade à Comissão de Orçamento, Finanças e Administração Pública (5.ª), com conexão à Comissão de Economia, Obras Públicas e Habitação (6.ª), por despacho do Presidente da Assembleia da República. Foi anunciada em sessão plenária no dia 17 de abril. A iniciativa encontra-se agendada para o plenário do próximo dia 8 de maio.

▪ **Verificação do cumprimento da lei formulário**

A [Lei n.º 74/98, de 11 de novembro](#),³ alterada e republicada pela [Lei n.º 43/2014, de 11 de julho](#), de ora em diante designada como lei formulário, contém um conjunto de normas sobre a publicação, identificação e formulário dos diplomas que são relevantes em caso de aprovação da presente iniciativa.

O título da presente iniciativa legislativa - «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» - traduz sinteticamente o seu objeto, mostrando-se conforme ao disposto no n.º 2 do artigo 7.º

³ Texto consolidado da lei formulário disponível no sítio da *Internet* da Assembleia da República.

da lei formulário, embora, em caso de aprovação, o título possa ser ainda objeto de aperfeiçoamento formal, em sede de apreciação na especialidade ou em redação final.

Conforme indicado no artigo 1.º, a presente iniciativa altera o Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS), aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 442-A/88, de 30 de novembro, diploma que sofreu várias modificações até à presente data. Ora, nos termos do n.º 1 do artigo 6.º da lei formulário, «Os diplomas que alterem outros devem indicar o número de ordem da alteração introduzida e, caso tenha havido alterações anteriores, identificar aqueles diplomas que procederam a essas alterações, ainda que incidam sobre outras normas». Contudo, há que ter em consideração que a lei formulário foi aprovada e publicada num contexto de ausência de um *Diário da República Eletrónico*, sendo que, neste momento, o mesmo é acessível universal e gratuitamente.

Assim, por motivos de segurança jurídica e para tentar manter uma redação simples e concisa, parece-nos mais seguro e eficaz não acrescentar o elenco dos diplomas que procederam a alterações ou o número de ordem da alteração, quando a iniciativa incida sobre códigos (como é o caso, em concreto, do Código do IRS), leis ou regimes gerais, regimes jurídicos ou atos legislativos de estrutura semelhante, tendo sido esta, aliás, a opção seguida pelos autores no projeto de lei em apreço.

Em caso de aprovação, esta iniciativa revestirá a forma de lei, nos termos do n.º 3 do artigo 166.º da Constituição, pelo que deve ser objeto de publicação na 1.ª série do *Diário da República*, em conformidade com o disposto na alínea c) do n.º 2 do artigo 3.º da Lei n.º 74/98, de 11 de novembro.

No que respeita ao início de vigência, o artigo 5.º deste projeto de lei prevê a sua entrada em vigor «com o Orçamento do Estado subsequente à sua publicação», mostrando-se conforme com o previsto no n.º 1 do artigo 2.º da lei formulário, segundo o qual os atos legislativos «entram em vigor no dia neles fixado, não podendo, em caso algum, o início de vigência verificar-se no próprio dia da publicação».

Na presente fase do processo legislativo, a iniciativa em apreço não nos parece suscitar outras questões em face da lei formulário, sem prejuízo da análise mais detalhada a ser efetuada no momento da redação final.

▪ Conformidade com as regras de legística formal

A elaboração de atos normativos da Assembleia da República deve respeitar regras de legística formal, constantes do [Guia de Legística para a Elaboração de Atos Normativos](#)⁴, por forma a garantir a clareza dos textos normativos, mas também a certeza e a segurança jurídicas.

Nesse sentido, no que se refere ao título da iniciativa, recomendam as regras de legística formal que o mesmo deverá identificar a legislação alterada, por motivos informativos. Assim, em caso de aprovação do presente projeto de lei, sugere-se que o seu título seja aperfeiçoado, de forma a identificar o diploma que altera, o Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares.

Assinala-se ainda que, na alteração a um diploma, as regras de legística formal indicam que deve transcrever-se a sistematização de todo o artigo assinalando as partes não modificadas (o que abrange as alíneas e os números que se encontram revogados) utilizando reticências entre parênteses retos.

Na presente fase do processo legislativo, a iniciativa em apreço não nos suscita outras questões pertinentes no âmbito da legística formal, sem prejuízo da análise mais detalhada a ser efetuada no momento da redação final.

III. ENQUADRAMENTO JURÍDICO NACIONAL

A [Constituição da República Portuguesa](#)⁵ consagra, no [artigo 65.º](#), o direito à habitação, determinando 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» (n.º 1). Nos termos do n.º 2 da norma, de forma a garantir o direito à habitação, cabe ao Estado, entre outros, «promover, em colaboração

⁴ Hiperligação para o sítio da *Internet* da Assembleia da República.

⁵ Texto consolidado retirado do sítio da *Internet* da Assembleia da República. Todas as referências legislativas referentes à Constituição são feitas para este portal oficial, salvo indicação em contrário. Consultas efetuadas a 24/04/2024.

com as regiões autónomas e com as autarquias locais, a construção de habitações económicas e sociais» [alínea b)]. Dispõe, ainda, o n.º 3 da norma que «o Estado adotará uma política tendente a estabelecer um sistema de renda compatível com o rendimento familiar e de acesso à habitação própria».

De acordo com J. J. Gomes Canotilho e Vital Moreira, «o direito à habitação não terá um mínimo de garantia se as pessoas não tiverem possibilidade de conseguir **habitação própria** ou de obter uma por **arrendamento** em condições compatíveis com os rendimentos das famílias (n.º 3). Na verdade, o direito à habitação não se reduz ao direito a habitação própria (o que o transformaria num caso de direito à propriedade), podendo ser realizado também por via do direito de arrendamento. Cumpre ao Estado garantir os meios que facilitem o acesso à habitação própria (fornecimento de terrenos urbanizados, crédito acessível à generalidade das pessoas, direito de preferência na aquisição da casa arrendada, etc.) e de que fomentem a oferta de casas para arrendar, acompanhada de meios de controlo e limitação das rendas (subsídios públicos às famílias mais carenciadas, criação de um parque imobiliário público com rendas limitadas, etc.).⁶»

Contudo, a efetividade do direito à habitação constitucionalmente consagrado depende da sua concretização na legislação ordinária.

Neste sentido, veja-se o entendimento do Tribunal Constitucional, em [acórdão](#)⁷ proferido a 01-04-1992: «I - O direito a habitação, ou seja, o direito a ter uma morada condigna, como direito fundamental de natureza social, e um direito a prestação, que implica determinadas acções ou prestações do Estado. II - Trata-se de um direito cujo conteúdo não pode ser determinado ao nível das opções constitucionais, antes pressupõe uma tarefa de concretização e de mediação do legislador ordinário, e cuja efectividade esta dependente da chamada "reserva do possível", em termos políticos, económicos e sociais. III - O direito a habitação, como direito social que é, quer seja entendido como um direito a uma prestação vinculada, reconduzível a uma mera pretensão jurídica, ou antes como um autêntico direito subjectivo inerente ao espaço existencial do cidadão, não confere a este um direito imediato a uma prestação efectiva,

⁶ CANOTILHO, J.J. Gomes ; MOREIRA, Vital – **Constituição da República Portuguesa Anotada**, Volume I. Coimbra : Coimbra Editora, 2007. P. 836.

⁷ Texto integral disponível nas Bases Jurídico-Documentais do Instituto de Gestão Financeira e Equipamentos da Justiça, I.P.

já que não é directamente aplicável nem exequível por si mesmo. IV - O direito a habitação tem, assim, o Estado - e, igualmente, as regiões autónomas e os municípios - como o único sujeito passivo - e nunca, ao menos em princípio, os proprietários de habitação ou os senhorios. Considerando a sua natureza, não é suscetível de conferir por si mesmo, e para além do quadro das soluções legais, a pessoa residente no prédio um direito, judicialmente exercitável, de impedir a caducidade do contrato de arrendamento para habitação por morte do arrendatário.»

A [Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro](#)⁸, estabelece as bases do direito à habitação e as incumbências e tarefas fundamentais do Estado na efetiva garantia desse direito a todos os cidadãos, nos termos da Constituição (artigo 1.º).

De acordo com o n.º 1 do artigo 3.º desta lei, «o Estado é o garante do direito à habitação», acrescentando-se no n.º 4 que «a promoção e defesa da habitação são prosseguidas através de políticas públicas, bem como de iniciativas privada, cooperativa e social, subordinadas ao interesse geral». Ainda, no n.º 6 da norma estabelece-se que «o Estado promove o uso efetivo de habitações devolutas de propriedade pública e incentiva o uso efetivo de habitações devolutas de propriedade privada».

De acordo com o [artigo 1.º](#) do [Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares](#)⁹, este imposto «incide sobre o valor anual dos rendimentos das categorias seguintes, mesmo quando provenientes de atos ilícitos, depois de efetuadas as correspondentes deduções e abatimentos: (...) Categoria F - Rendimentos prediais».

Acrescenta-se no n.º 1 do [artigo 8.º](#) que se consideram «rendimentos prediais as rendas dos prédios rústicos, urbanos e mistos pagas ou colocadas à disposição dos respetivos titulares, quando estes não optarem pela sua tributação no âmbito da categoria B».

O n.º 2 da norma estabelece o que se pode considerar como renda, ali se incluindo:

1. As «importâncias relativas à cedência do uso do prédio ou de parte dele e aos serviços relacionados com aquela cedência [alínea a)];

⁸ Texto consolidado retirado do sítio da Internet do Diário da República Eletrónico. Todas as referências legislativas são feitas para este portal oficial, salvo indicação em contrário. Consultas efetuadas a 24/04/2024.

⁹ Texto consolidado retirado do Portal da Administração Tributária e Aduaneira. Todas as referências legislativas referentes ao CIRS são feitas para este portal oficial, salvo indicação em contrário. Consultas efetuadas a 24/04/2024.

2. As «importâncias relativas ao aluguer de maquinismos e mobiliários instalados no imóvel locado» [alínea b)];
3. A «diferença, auferida pelo sublocador, entre a renda recebida do subarrendatário e a paga ao senhorio» [alínea c)];
4. As «importâncias relativas à cedência do uso, total ou parcial, de bens imóveis, para quaisquer fins especiais, designadamente publicidade» [alínea d)];
5. As «importâncias relativas à cedência do uso de partes comuns de prédios em regime de propriedade horizontal [alínea e)];
6. As «importâncias relativas à constituição, a título oneroso, de direitos reais de gozo temporários, ainda que vitalícios, sobre prédios rústicos, urbanos ou mistos» [alínea f)];
7. As «indenizações que visem compensar perdas de rendimentos desta categoria» [alínea g)]; e
8. As «importâncias relativas aos contratos de direito real de habitação duradoura» [alínea h)].

O [artigo 41.º](#) do diploma aqui em causa prevê as deduções aplicáveis aos rendimentos prediais brutos, de que são exemplo «os gastos efetivamente suportados e pagos pelo sujeito passivo para obter ou garantir tais rendimentos» (n.º 1) ou as despesas de condomínio no caso de fração autónoma de prédio em regime de propriedade horizontal (n.º 2).

Determina o [artigo 72.º](#) que são tributados à taxa autónoma de 28%, entre outros, os rendimentos prediais que não decorram de arrendamento habitacional [alínea e) do n.º 1, conjugada com o n.º 2]. Assim, os rendimentos prediais decorrentes de arrendamento habitacional, são tributados à taxa autónoma de 25 % (n.º 2).

Os n.ºs 3, 4 e 5 norma estabelecem reduções na referida taxa autónoma, no caso de rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente e consoante a duração de tais contratos. Assim, caso os contratos tenham duração:

1. «Igual ou superior a cinco anos e inferior a 10 anos é aplicada uma redução de 10 pontos percentuais na respetiva taxa autónoma, sendo, por cada renovação com igual duração, aplicada uma redução de dois pontos percentuais, estando

- as reduções relativas à renovação do contrato sujeitas ao limite de 10 pontos percentuais » (n.º 3);
2. «Igual ou superior a cinco anos e inferior a dez anos, é aplicada uma redução de cinco pontos percentuais da respetiva taxa autónoma; e por cada renovação com igual duração, é aplicada uma redução de cinco pontos percentuais até ao limite de catorze pontos percentuais» (n.º 3);
 3. «Igual ou superior a 10 anos e inferior a 20 anos é aplicada uma redução de 15 pontos percentuais na respetiva taxa autónoma» (n.º 4);
 4. «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 20 pontos percentuais da respetiva taxa autónoma» (n.º 5).

Nos termos do n.º 20 da norma, sempre que os contratos de arrendamento donde os rendimentos provêm cessem os seus efeitos antes de decorridos os prazos de duração dos mesmos ou das suas renovações, por motivo imputável ao senhorio, extingue-se o direito às reduções da taxa aí previstas.

Por fim, é ainda de referir que estes rendimentos podem ser englobados por opção dos respetivos titulares residentes em território português (n.º 13 do artigo 72.º).

A [Lei n.º 19/2022, de 21 de outubro](#), determinou o coeficiente de atualização de rendas para 2023, criou um apoio extraordinário ao arrendamento, reduziu o IVA no fornecimento de eletricidade, estabeleceu um regime transitório de atualização das pensões, estabeleceu um regime de resgate de planos de poupança e determinou a impenhorabilidade de apoios às famílias.

O apoio extraordinário ao arrendamento vem previsto no [artigo 3.º](#), ali se estabelecendo que «para efeitos de imposto sobre o rendimento das pessoas singulares, a determinação dos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento enquadráveis na categoria F, aos quais se aplicam as taxas previstas no n.º 1 do artigo 68.º ou no n.º 2 do artigo 72.º do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (CIRS), aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 442-A/88, de 30 de novembro, obtém-se através da aplicação do coeficiente de 0,90 após as deduções a que se refere o artigo 41.º do mesmo Código» (n.º 1).

Por seu lado, caso se aplique aos rendimentos prediais em causa uma das taxas especiais previstas nos n.ºs 3 a 5 do artigo 72.º do CIRS, o n.º 2 da norma determina a aplicabilidade, após as deduções a que se refere o artigo 41.º daquele código, de uma tabela especial, a saber:

Taxa aplicável	Coefficiente de apoio
26 %...	0,90
24 %...	0,89
23 %...	0,89
22 %...	0,88
21 %...	0,87
20 %...	0,87
19 %...	0,86
18 %...	0,85
16 %...	0,82
15 %...	0,81
14 %...	0,79
10 %...	0,70
5 %...	0,45

No n.º 5 da norma preveem-se as condições cumulativas em que este apoio extraordinário pode ser concedido, em concreto, devem as rendas respetivas:

- 1º. Tornarem-se devidas e ser pagas em 2023;
- 2º. Emergir de contratos de arrendamento em vigor antes de 1 de janeiro de 2022, e ser comunicados à Autoridade Tributária e Aduaneira nos termos do artigo 60.º do Código do Imposto do Selo, aprovado em anexo à Lei n.º 150/99, de 11 de setembro, quando aplicável; e
- 3º. Não respeitarem a contratos que sejam objeto de atualização a um valor superior ao que resulte da aplicação do coeficiente de atualização determinado no artigo 2.º do diploma.

Também aqui, de acordo com o n.º 6 da norma, «sempre que os contratos de arrendamento a cujos rendimentos seja aplicado o disposto no n.º 2 cessem os seus efeitos antes de decorridos os prazos de duração dos mesmos ou das suas renovações por motivo imputável ao senhorio ou, no caso do direito de habitação duradoura, por

acordo das partes, extingue-se o direito à aplicação dos coeficientes previstos na presente lei, sendo aplicável a regra prevista no n.º 20 do artigo 72.º do CIRS».

IV. ENQUADRAMENTO JURÍDICO NA UNIÃO EUROPEIA E INTERNACIONAL

▪ Âmbito internacional

Países analisados

Apresenta-se, de seguida, o enquadramento internacional referente a Espanha e a França.

ESPAÑA

A matéria em apreço na presente iniciativa legislativa encontra-se regulada na [Ley 35/2006, de 28 de noviembre¹⁰](#), *del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio (IRPF)*.

Os rendimentos prediais decorrentes de arrendamento habitacional integram os rendimentos de capitais sujeitos a imposto sobre o rendimento das pessoas singulares, nos termos dos [artículos 6, 21 e 22](#) deste diploma.

As regras para o apuramento do rendimento líquido constam do n.º 1 do [artigo seguinte](#), aplicando-se aos rendimentos prediais obtidos pelo arrendamento de bens imóveis destinados à habitação, nos termos do n.º 2, deduções que variam entre os 90% e os 50%.

De acordo com a informação disponível no sítio da Internet da [Agencia Tributaria](#), a dedução do rendimento líquido positivo¹¹ será de 60%, independentemente da idade do

¹⁰ Diploma consolidado retirado do portal oficial *boe.es*. Todas as ligações eletrónicas a referências legislativas relativas a Espanha são feitas para o referido portal oficial, salvo indicação em contrário. Consultas efetuadas em 29/04/2024.

¹¹ Diferença entre a receita total e as despesas incorridas, passíveis de dedução.

arrendatário. O detalhe destes incentivos ao arrendamento podem ser consultados [aqui](#)¹².

Para efeitos da aplicação do presente tributo, deve ter-se em consideração também as [deduções aplicáveis](#)¹³ aplicadas pelas diferentes Comunidades Autónomas.

Importa referir que, de acordo com o n.º 8 do [artículo 101](#), a taxa de retenção e pagamento por conta dos rendimentos do arrendamento ou subarrendamento de prédios urbanos, qualquer que seja a sua finalidade, é de 19%. A retenção desta tipologia de rendimentos deverá também respeitar as disposições constantes do n.º 2 do [artículo 75](#) do [Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y se modifica el Reglamento de Planes y Fondos de Pensiones, aprobado por Real Decreto 304/2004, de 20 de febrero](#).

A *Agencia Tributaria* apresenta no seu portal as diversas [disposições fiscais aplicáveis em sede de IRPF](#), onde se destacam as metodologias de tributação incidentes sobre o arrendamento de imóveis.

FRANÇA

Os rendimentos advindos do arrendamento de imóveis para habitação são tributados no âmbito do *impôt sur le revenu foncier* (imposto sobre os rendimentos imobiliários), nos termos do [article 14](#) do [Code général des impôts](#)¹⁴. O regime difere consoante os rendimentos sejam inferiores ou superiores a 15 000 € anuais.

No primeiro caso, o contribuinte é colocado automaticamente no regime simplificado de tributação para rendimentos imobiliários (*régime micro-foncier*), previsto no [article 32](#), que dá direito a uma dedução fixa de 30% sobre o rendimento bruto, sem qualquer dedução das despesas realizadas. No entanto, o titular dos rendimentos pode escolher a aplicação do regime real (*régime réel*), previsto no [article 31](#), que permite a dedução de determinadas despesas, nomeadamente trabalhos realizados no imóvel, juros de

¹² Informação disponível no sítio da *Internet da Agencia Tributaria*.

¹³ Idem.

¹⁴ Diploma consolidado retirado do portal oficial *legifrance.gouv.fr*. Todas as ligações eletrónicas a referências legislativas relativas a França são feitas para o referido portal oficial, salvo indicação em contrário. Consultas efetuadas em 29/04/2024.

empréstimo ou seguros. Optando por este regime, o contribuinte tem de permanecer nele por 3 anos.

Se o rendimento for superior a 15 000 € anuais, aplica-se ao titular dos rendimentos o *régime réel*, devendo este declarar o rendimento de propriedade líquido, deduzindo ao rendimento bruto um vasto conjunto de despesas, das quais se destacam: custos de reparação e manutenção; obras de melhoria (por exemplo, renovação energética); provisões para despesas de condomínio; custos de gestão; prémios de seguros (habitação, rendas em atraso, seguro de crédito, entre outros); juros de empréstimos; ou o pagamento de certos impostos, como imposto sobre a propriedade ou sobre a recolha de resíduos domésticos¹⁵.

O apuramento do rendimento tributável faz-se nos termos dos [articles 28 a 32](#) do *code général des impôts*.

A taxa de imposto sobre os rendimentos imobiliários é composta por 2 taxas diferentes que se acumulam no momento do cálculo do imposto: a taxa marginal de imposto, a qual, de acordo com a tabela progressiva do imposto sobre o rendimento, pode variar entre 0% e 45%¹⁶, consoante o escalão em que se insiram os rendimentos; e os encargos sociais, à taxa de 17,2%¹⁷. Assim, a taxa global de imposto é a mesma, independentemente do regime fiscal escolhido, havendo apenas alteração na base tributável.

V. ENQUADRAMENTO PARLAMENTAR

- **Iniciativas pendentes (iniciativas legislativas e petições)**

Efetuada uma pesquisa à base de dados da atividade parlamentar (AP), não foram identificadas iniciativas pendentes diretamente relacionadas com o objeto da presente iniciativa.

¹⁵ Mais informações sobre estes regimes disponíveis [aqui](#).

¹⁶ Informação disponível [nesta página](#) do sítio da Internet *service-public.fr*.

¹⁷ Nos termos da informação disponível na página da Internet [Impots.gouv.fr](#).

- **Antecedentes parlamentares (iniciativas legislativas e petições)**

Efetuada uma pesquisa à mesma base de dados, verifica-se que, embora não incidindo diretamente sobre o objeto da presente iniciativa, foram apresentadas, na Legislatura precedente, algumas iniciativas visando, por outras vias, o combate o aumento dos custos no mercado de arrendamento, de entre as quais se identifica, a mero título de exemplo, o Projeto de Lei n.º 897/XV/2 (PCP) «[Limita o aumento das rendas nos contratos em vigor e nos novos contratos de arrendamento habitacional](#)» que foi rejeitado na generalidade, em 25-10-2023 com os votos contra do PS, PSD, CH, IL e a favor do PCP, BE, PAN, L.

VI. CONSULTAS E CONTRIBUTOS

- **Consultas facultativas**

Atendendo à matéria objeto da iniciativa, em sede de especialidade, poderá ser pertinente consultar a Secretária de Estado dos Assuntos Fiscais.