



GRUPO PARLAMENTAR

PROPOSTA DE LEI N.º 156/XIII/4.<sup>a</sup>

(Orçamento do Estado para 2019)

Proposta de alteração ao Código do IRS

## Exposição de motivos

1- A situação atual do mercado imobiliário tem suscitado uma necessidade urgente de reflexão, com uma subida de preços resultante de uma pressão da procura, mas também de comportamentos de agentes que, não criando qualquer valor, limitam-se a procurar ganhos fáceis com consequências diretas, nomeadamente na inflação de preços no mercado de alienação e de arrendamento.

Compete ao Estado, como agente regulador do mercado, procurar contrariar esse tipo de comportamento, nomeadamente usando o seu poder tributário. Opta-se assim por um agravamento da tributação que incide sobre as mais-valias imobiliárias obtidas por particulares num curto prazo de tempo e de forma que pode ser considerada especulativa; já que uma posse de muito curta duração não se destina ao seu uso direto, antes consubstanciando uma rápida revenda para meros efeitos de ganhos financeiros imediatos.

A situação é, no entanto, distinta, consoante o vendedor seja um particular ou uma empresa que se dedica à compra e venda de imóveis. No primeiro caso, o imóvel destina-se ao seu uso direto, pelo que, se a venda ocorrer num curto espaço de tempo após a aquisição, o ganho realizado não deve ser tratado fiscalmente de forma vantajosa, já que, nestes casos, o objetivo é a satisfação de uma necessidade real e a consequente estabilidade do mercado e não a atividade de intermediação imobiliária.

2 - No caso das empresas que se dedicam a essa atividade, a lógica económica subjacente é exatamente a contrária. Sendo o seu objetivo comprar para vender, deve ser, justamente, incentivada uma alienação mais rápida, no sentido de se dificultar o estrangulamento da oferta, ou seja, a retenção propositada da mercadoria (o imóvel comprado, construído ou reabilitado,



GRUPO PARLAMENTAR

para venda) em stock, para, justamente, provocar o aumento do seu preço de mercado. Por isso, em proposta deste Grupo Parlamentar - separada desta e em sede de alterações ao IMT e IMI - entendemos que se a empresa imobiliária não (re)vender no primeiro ano após a aquisição, deverá ter de o fazer mais tarde com um preço de custo mais alto, motivado por uma maior incidência do IMI e do IMT; pelo que é do seu interesse vender mais depressa e, se necessário, mais barato.

3 - Relativamente ao Código do IRS, que aqui pretendemos ajustar, propõe-se a redução da tributação das mais-valias imobiliárias para os casos em que o imóvel permaneceu durante pelo menos 15 anos na posse do mesmo proprietário – isentando totalmente de tributação quando a posse for superior a 30 anos – por contrapartida do aumento da percentagem sujeita a IRS quando a titularidade for inferior a dois anos. Entre dois e 15 anos, a percentagem sujeita a imposto não sofre alteração face à situação em vigor.

Em síntese, sobe a tributação apenas nos casos em que o imóvel é revendido nos 2 primeiros anos após a compra, mantém-se a situação atual quando a propriedade do bem é detida entre 2 e 15 anos, reduz-se a tributação para metade da atual para quem detiver o imóvel 30 anos e elimina-se pura e simplesmente a tributação para quem vender o imóvel 30 ou mais anos depois da sua compra. Salvagam-se os casos em que o imóvel foi obtido por herança ou partilha em vida, para que o herdeiro não seja penalizado, caso entenda vender o bem, logo após a sua posse.

4 - Como aqui já se referiu, em proposta autónoma e complementar desta, que é apenas relativa ao IRS, no caso das pessoas coletivas, que pagam IRC sobre a totalidade das mais-valias realizadas - nos mesmos termos em que agora passam a ficar as pessoas singulares que obtêm esse ganho excepcional logo no primeiro ano após a aquisição - impõe-se ajustar a isenção de IMI e IMT em vigor, aos objetivos pretendidos de facilitação da oferta, ou seja colocação dos imóveis no mercado e, por consequência, de combate à especulação pela sua manutenção em carteira na expectativa de aumento de preços. Por isso mesmo, na proposta relativa às empresas imobiliárias, mantém-se a completa isenção de IMT, para os casos em que a revenda é efetuada nos primeiros 12 meses, isenta-se em 75% se o imóvel for revendido no segundo ano, em 50% quando a revenda é efetuada no terceiro ano e, tal como já hoje se encontra consagrado na lei, tributa-se pela totalidade a partir do terceiro ano após a aquisição. Aplica-se o mesmo princípio



GRUPO PARLAMENTAR

e critério no que se refere à aplicação do Imposto Municipal sobre Imóveis destes mesmos titulares, pelo que a isenção ocorrerá somente se a empresa alienar o imóvel até um ano após a sua aquisição, incidindo o imposto sobre 25% do valor patrimonial tributário se o mesmo constar do Inventário no segundo ano após a sua aquisição, sobre 50% no terceiro ano, e sobre a totalidade a partir do terceiro ano. Sendo instrumentos que visam a gestão de um património imobiliário e não a mera compra e venda de imóveis, os fundos de investimento que não se dedicam à reabilitação urbana, já não têm qualquer isenção de IMT no presente quadro legal,

5 - Na presente proposta, não se trata, como fica evidente, de criar uma nova taxa ou imposto, mas antes de escalonar a percentagem das mais-valias que se encontram sujeitas a IRS, beneficiando, neste caso, quem detém imóveis por períodos mais longos.

Naturalmente, o reinvestimento das mais-valias em habitação própria e permanente mantém o benefício fiscal atualmente em vigor, mantendo-se também todos os atuais incentivos à necessária reabilitação do edificado.

Nestes termos, os Deputados abaixo-assinados do Grupo Parlamentar do Partido Social Democrata apresentam a seguinte proposta de alteração à Proposta de Lei n.º 156/XIII/4ª – Orçamento do Estado para 2019:

Artigo 197.º

[...]

Os artigos 43.º, 60.º, 71.º, 73.º, 78.º-B, 99.º-C e 101.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 por Código do IRS, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 43.º

[...]

1 - [...]



GRUPO PARLAMENTAR

- 2 - O saldo referido no número anterior, respeitante às transmissões efetuadas por residentes previstas na alínea c) do n.º 1 do artigo 10.º, positivo ou negativo, é apenas considerado em 50 % do seu valor.
- 3 - O saldo referido no número 1, respeitante às transmissões previstas nas alíneas a) e d) do n.º 1 do artigo 10.º é considerado na sua totalidade, salvo nos casos em que o sujeito passivo seja residente em território português e tenha mantido na sua titularidade os direitos alienados ou cedidos por período superior a um ano, caso em que será apenas considerado em:
  - a) 75% se a titularidade foi mantida por mais de 1 e menos de 2 anos;
  - b) 50% se a titularidade foi mantida entre 2 e menos de 15 anos;
  - c) 25% se a titularidade foi mantida entre 15 e menos de 30 anos;
  - d) 0% se a titularidade foi mantida por 30 ou mais anos.
- 4 - Para efeito do número anterior, caso a titularidade do imóvel tenha sido obtida por herança ou partilha em vida, é considerada a data da aquisição onerosa ou por doação pelo respetivo autor ou pelo anterior titular, ou a data da classificação como prédio, nos termos do Código do IMI.
- 5 - (anterior n.º 3)
- 6 - (anterior n.º 4)
- 7 - (anterior n.º 5)
- 8 - (anterior n.º 6)

(...)»

Assembleia da República, 16 de novembro de 2018

Os Deputados

Fernando Negrão

Duarte Pacheco