

ENQUADRAMENTO

O presente parecer tem como objetivo apresentar alguns contributos no que diz respeito ao projeto de lei n. 654/XV/1.^a apresentado pelo Grupo Parlamentar do PSD e que visa a adoção de medidas fiscais para uma intervenção social para resolver a grave crise no acesso à Habitação própria, o aumento dos encargos gerados com a subida dos juros no crédito à habitação e a promoção de medidas que incentivem uma melhor afetação dos prédios devolutos e o fortalecimento da confiança entre as partes nos contratos de arrendamento

ANÁLISE NA GENERALIDADE

A DECO tem vindo a acompanhar e a trabalhar a temática da Habitação, nomeadamente através da participação em iniciativas legislativas sobre a matéria, atenta a natureza fundamental do Direito à habitação atribuído aos cidadãos em geral e aos consumidores em particular.

2

A este respeito e pese embora as distintas matérias a que se dedicou, a DECO acompanhou de perto a criação da Nova Geração de Políticas de Habitação, implementada desde 2018, tendo dado fortes contributos à Lei Geral da Habitação em 2019, bem como aos instrumentos regulatórios que, entretanto, foram aprovados e que, no seu entendimento, continuam desprovidos de conteúdo necessário à implementação de soluções específicas aptas a garantir o acesso à habitação por parte de todos.

Face às medidas entretanto anunciadas e que integram o pacote Mais Habitação, a DECO teve a oportunidade de reforçar a necessidade de virem a existir mais incentivos fiscais e financeiros atribuídos aos proprietários e aos senhorios no sentido de promover uma maior adesão ao mercado de arrendamento de forma bicéfala: no âmbito de uma

resposta social e pública bem como ao abrigo das normas regras de mercado do arrendamento tradicional.

Por este motivo e pese embora a bondade da iniciativa que aqui se encontra apresentada, a DECO considera que poderia ser interessante antes de mais vir a ser equacionado o desenvolvimento e implementação de Plano de Ação de Implementação dos Programas de Acesso À Habitação, que integrasse as métricas e uma monitorização constante de forma a que se pudesse analisar a sua eficácia e adesão por parte dos consumidores (aqui entendidos como os senhorios e proprietários)

Já no que diz respeito à reabilitação dos imóveis, importará ainda reforçar que as iniciativas apresentadas deverão sempre ter base e estar articuladas com a a Estratégia de Longo Prazo para a Renovação dos Edifícios (ELPRE), que procura garantir um parque de edifícios descarbonizado e de elevada eficiência energética e que merece estar intimamente ligada e coordenada com todas as iniciativas que se encontrem associadas à renovação dos edificad

3

Portugal, segundo dados do EUROSTAT, constava em 2020 como o quinto país da União Europeia onde as pessoas apresentavam menor capacidade para manter as casas devidamente climatizadas, sendo que 19% dos cidadãos portugueses estavam mesmo caracterizados como sujeitos em situação de pobreza energética.

Sem prescindir,

Refira-se que em Portugal, a habitação é um direito constitucional consagrado no artigo 65º, desde a sua versão de 1976, e a Lei de Bases da Habitação, aprovada pela Lei n.º 83/2019, em 3 de setembro de 2019, considera que o Estado é o garante deste direito.

A Lei de Bases da Habitação 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. De facto, e a própria lei o refere, “Todos têm direito à habitação, para si e para a sua família, independentemente da ascendência ou origem étnica, sexo, língua, território de origem, nacionalidade, religião, crença, convicções políticas ou ideológicas, instrução, situação económica, género, orientação sexual, idade, deficiência ou condição de saúde.”.

Assim o ordenamento jurídico português reconhece este direito como sendo basilar para uma subsistência condigna de qualquer cidadão.

Mas, hoje é reconhecido que existe uma crise em matéria de habitação em Portugal, as famílias têm dificuldade em encontrar resposta à sua necessidade de habitação. É essencial a criação de medidas que amenizem o problema atualmente existente.

4

No caso das famílias com crédito à habitação o valor da prestação tem vindo a acentuar-se ao longo de 2022 com as constantes subidas das taxas Euribor e com perspetivas que a tendência de subida das taxas Euribor se mantenham em 2023, levando a agudização das dificuldades das famílias. No final de 2022, o montante de empréstimos concedidos para habitação pelos bancos aos particulares era de 100,3 mil milhões de euros, mais 3,4 mil milhões do que em dezembro de 2021. Os empréstimos à habitação cresceram 3,6% em relação a 2021. No entanto, a evolução diferiu ao longo do ano: no primeiro semestre, a concessão de empréstimos acelerou e, a partir da segunda metade do ano, num contexto de subida das taxas de juro, abrandou consecutivamente. Este movimento de desaceleração foi semelhante ao registado na área do euro, conforme se observa no gráfico abaixo.

Significa isto que grande parte dos contratos será revisto e atualizado de acordo com as taxas Euribor elevadas, com periodicidades distintas de acordo com as condições contratualizadas, levando conseqüentemente a sucessivos aumentos do valor da prestação. As famílias que pretendam agora contratar crédito à habitação vão deparar-se com dificuldades acrescidas considerando que contratar crédito à habitação atualmente é mais caro, para além dos montantes necessário serem significativamente mais elevados considerando o valor elevado dos imóveis.

É no âmbito deste contexto que surge o presente projeto legislativo e que visa promover dinamização do mercado habitacional, através de um pacote de medidas fiscais que passam pelo IRS, IVA, IMI, IMT, imposto de Selo e os benefícios fiscais.

ANÁLISE NA ESPECIALIDADE

Redução da taxa liberatória dos rendimentos prediais para arrendamento habitacional em sede de IRS e reforço das deduções do pagamento de rendas em sede de IRS.

Sem prejuízo da bondade referente a esta iniciativa e face aos contributos concedidos pela DECO no âmbito do pacote Mais Habitação, entendemos que de facto é necessário criar mais incentivos fiscais que não afastem os proprietários do mercado de arrendamento e que promovam uma maior adesão a soluções alternativas. Por esse motivo, a DECO considera de extrema importante que os incentivos fiscais passem pela atribuição de uma redução na tributação não só em programas criados para dar resposta a um mercado que se pretende acessível, mas, simultaneamente, criar essa mesma oportunidade para quem venha a integrar o mercado normal.

A este respeito e pese embora a redução proposta venha a mostrar-se interessante em particular, “a) 23%, quando tenham duração inferior a cinco anos; b) 13%, quando

tenham duração igual ou superior a cinco anos; c) 10%, relativamente aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente com duração igual ou superior a vinte 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, ela não é muito distinta da que foi apresentada no âmbito do Pacote Mais Habitação e que em nosso entendimento continua a ficar aquém daquilo que seria efetivamente necessário para incentivar os proprietários neste mercado.

Para além disso, receamos que a hipotética revogação dos números 3,4 e 5 do art. 72.º CIRS poderá colocar sérios entraves à celebração de contratos de arrendamento para habitação de longo prazo, o que não parece ser razoável para a resolução do problema da habitação.

Do mesmo modo, reforçamos que em nenhum momento se adianta a possibilidade de vir a existir esta redução para efeitos de rendimentos tributados em sede de IRC. Voltamos a reforçar que muitos dos senhorios que atualmente existem no mercado dão de arrendamento imóveis e através de uma veste de pessoa coletiva que visa o lucro, pelo que promover a redução a este nível, potenciará a possibilidade de promover preços mais competitivos.

6

Reforço da dedução à coleta em sede de IRS relativa aos valores pagos a título de juros na aquisição de habitação própria e permanente com recurso a crédito e alargamento aos contratos posteriores a 2011

O presente projeto legislativo visa promover um aumento do limite máximo possível de ser deduzido nos encargos com imóveis, que atualmente dependendo das despesas e poderá ir dos valores máximos da coleta de € 296 a € 502, passando a ser aplicado, de acordo com o definido do presente projeto até ao valor limite de € 680 de forma transversal, com algumas exceções. Ora esta alteração afigura-se positiva.

A proposta de aumentar o valor passível de ser deduzido a coleta é positiva, assim como a possibilidade de deduzir os juros dos contratos de crédito à habitação quando este seja para habitação própria permanente. De reforçar que esta é uma medida importante para as famílias, com impacto positivo nos seus orçamentos, sendo esta inclusive uma reivindicação da DECO.

Aplicação, entre os anos 2024 e 2030, de IVA à taxa de 6% nas obras e serviços de construção e reabilitação de prédios habitacionais, novos ou em estado de uso – atualmente em vigor para reabilitação em Áreas de Reabilitação Urbana –de modo a reforçar o acesso à habitação. Esta medida social de apoio à habitação tem natureza transitória e é justificada pela crise no acesso à habitação permanente em Portugal associada a uma escalada sem precedentes no preço da habitação

Esta é uma medida que nos parece positiva e que não resulta expressamente das propostas apresentadas no âmbito do pacote mais habitação e que a DECO defendeu a sua inclusão. Contudo é importante que este tipo de medidas seja analisado de forma integral e holísticas atendendo às consequências da sua aplicação. A redução de IVA por si só não se traduz numa redução do preço, mas promove, naturalmente, mais construção e incentiva a reabilitação. No entanto, para que esta medida venha a ter um impacto profundo nos preços a cobrar ao consumidor final é importante que ela venha a ser devidamente monitorização e acompanhada de outras medidas que possam regular e acautelar o impacto no preço à habitação junto do consumidor. Ainda assim, reforçamos a DECO entende ser esta uma medida muito necessária no atual contexto bem como urgente para promover uma maior adesão na construção e no alargamento da oferta. De acordo com as Estatísticas do INE, *em janeiro de 2023, estima-se que os custos de construção de habitação nova tenham aumentado 11,2% em termos homólogos, mais 0,3 pontos percentuais (p.p.) que o observado no mês anterior. O preço dos materiais e o custo da mão de obra apresentaram, respetivamente, variações homólogas de 10,4% e de 12,4%.* Tais dados demonstram a necessidade de medidas

urgentes quanto a esta matéria, pelo que se considera positiva a medida em apreço ainda que com as salvaguardas anteriormente referidas.

Do mesmo modo, será importante entender o motivo pelo qual se estabelece um intervalo de tempo (2023-2030) tal como se encontra definido bem como sobre a exequibilidade de tal alteração legislativa durante um tão longo período de tempo.

Intervenção da Autoridade Tributária e Aduaneira na identificação dos prédios devolutos, com afetação da respetiva receita ao subsídio de apoio ao arrendamento, desta forma criando um incentivo à proatividade dos municípios nesta matéria.

A proposta em apreço parece-nos bastante interessante, principalmente quando incluída no âmbito do CIMI, no entanto seria interessante entender é que termos irá integrar a receita obtida nos termos do art. 112.º-B do CIMI para afetação ao subsídio de renda ou em alternativa ao financiamento das políticas municipais de habitação. Aqui, poderia ser interessante também afetar a receita atribuída aos municípios para efeitos de reforço ou criação de um apoio social de pagamento das rendas ou algo equivalente, permitindo desta forma densificar e concretizar um pouco mais o inventivo recebido pelos órgãos de poder local.

8

Para além disso, seria também interessante que desta iniciativa decorresse a obrigatoriedade de ser tornado publico um relatório realizado até um determinado período de tempo que identificasse de forma rigorosa o número de prédios devolutos por cada Município. A este respeito a DECO tem vindo a defender a existência de Observatórios Locais de Habitação que cumpram com este propósito.

A título de retificação, reforçamos que os números 1 e 3 do art. 112.º - B não constam da proposta.

Eliminação do Imposto do Selo no arrendamento habitacional quando se trate de primeira aquisição de habitação própria e permanente

Consideramos a medida bastante interessante, mas ela não coincide com o texto do artigo 7.º que consta da proposta o qual se aplica aos mútuos constituídos no âmbito do regime legal do crédito habitação, pelo que assinalamos esta questão para melhor vir a ser corrigida.

Ainda assim consideramos de extrema importância a ponderação da eliminação do pagamento do imposto de selo por parte de senhorios no âmbito da celebração de contratos de arrendamento para fim habitacional, proposta que apesar de constar da motivação inicial do projeto parece não decorrer expressamente da iniciativa apresentada.

Incentivo à partilha de heranças indivisas constituídas por prédios urbanos, através da isenção de mais-valias nos casos em que a partilha ocorra em 2024. Esta medida visa incentivar a conclusão das partilhas que incluam direitos reais sobre prédios classificados como prédios urbanos, de modo a desbloquear o uso dos mesmos ou a sua colocação no mercado de oferta de habitação. Aplica-se a partilhas pendentes à data de 31 de dezembro de 2019, não incluindo heranças mais recente.

Relativamente à proposta de aditamento do art. 50-ºA EBF, entendemos que a isenção se poderia aplicar a qualquer herança que se mantenha indivisa à presente data e não apenas àquelas que estavam nessa condição à data de 31 de janeiro de 2019.

Incentivo à contratação, pelos senhorios, de seguros que cubram o incumprimento do pagamento de rendas, de modo a reduzir o pedido de garantias adicionais

A medida agora definida parece-nos, salvo melhor entendimento adequada e equilibrada, atendendo que esta poderá ser uma forma por um lado de trazer alguma segurança acrescida a relação jurídica por outro irá promover a contratação deste produto de seguro que acaba por ser uma garantia para as partes da relação contratual.

Considera-se que a medida definida deve ser aplicada tanto a senhorios como a inquilinos de forma a trazer uma maior equidade nos direitos e deveres quanto a esta matéria, uma vez que o seguro de renda pode ser contratado pelos senhorios ou pelos inquilinos. Cabe não esquecer que a existência de seguros de renda não é uma novidade no nosso ordenamento jurídico. No arrendamento acessível, já existe a obrigação de subscrição de contratos, regime que a DECO entende que deveria vir a ser enquadrado e adaptado ao mercado de arrendamento tradicional.

IV. CONCLUSÕES

Ora, sem prejuízo de eventuais esclarecimentos que se mostrem necessários perante os presentes contributos face à apresentação da presente iniciativa a DECO recomenda:

- A implementação de um Plano de Ação de Implementação dos Programas de Acesso À Habitação, que integrasse as métricas e uma monitorização constante de forma a que se pudesse analisar a sua eficácia e adesão por parte dos consumidores (aqui entendidos como os senhorios e proprietários).
- Que as iniciativas apresentadas tenham sempre por base a articulação com a Estratégia de Longo Prazo para a Renovação dos Edifícios (ELPRE), que procura garantir um parque de edifícios descarbonizado e de elevada eficiência energética e que merece estar intimamente ligada e coordenada com todas as iniciativas que se encontrem associadas à renovação dos edifícios.
- Criação de incentivos fiscais mais fortes que não afastem os proprietários do mercado de arrendamento e que promovam uma maior adesão a soluções alternativas. Por esse motivo, a DECO considera de extrema importante que os incentivos fiscais passem pela atribuição de uma redução na tributação não só em programas criados para dar resposta a um mercado que se pretende acessível, mas, simultaneamente, criar essa mesma oportunidade para quem venha a integrar o mercado norma, sendo

que estes incentivos deverão passar pela redução da carga fiscal tanto em sede de IRS como também relativamente ao rendimento tributável em sede de IRC.

- Criação incentivos relativos à redução de IVA na construção de forma integral e holísticas atendendo às consequências da sua aplicação. A redução de IVA por si só não se traduz numa redução do preço, mas promove, naturalmente, mais construção e incentiva a reabilitação. No entanto, para que esta medida venha a ter um impacto profundo nos preços a cobrar ao consumidor final é importante que ela venha a ser devidamente monitorização e acompanhada de outras medidas que possam regular e acautelar o impacto no preço à habitação junto do consumidor.
- O reforço da alocação de receitas decorrentes da tributação de imóveis devolutos à criação específica de apoio à renda de âmbito local.
- A elaboração de um relatório público realizado até um determinado período de tempo que identifique de forma rigorosa o número de prédios devolutos por cada Município. A este respeito a DECO tem vindo a defender a existência de Observatórios Locais de Habitação que cumpram com este propósito.
- A eliminação do pagamento do imposto de selo por parte de senhorios no âmbito da celebração de contratos de arrendamento para fim habitacional, proposta que apesar de constar da motivação inicial do projeto parece não decorrer expressamente da iniciativa apresentada.