

DECRETO N.º 261/XIII

Autoriza o Governo a aprovar um regime especial de tributação que preveja a isenção de tributação dos rendimentos prediais decorrentes de arrendamento ou subarrendamento habitacional no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível

A Assembleia da República decreta, nos termos da alínea *d*) do artigo 161.º da Constituição, o seguinte:

Artigo 1.º

Objeto

A presente lei concede ao Governo autorização legislativa para aprovar um regime especial de tributação dos rendimentos prediais resultantes de contratos de arrendamento ou subarrendamento habitacional enquadrados no Programa de Arrendamento Acessível, com vista à disponibilização aos agregados familiares de habitação para arrendamento a preços reduzidos, a disponibilizar de acordo com uma taxa de esforço comportável.

Artigo 2.º

Sentido e extensão

A autorização legislativa referida no artigo anterior é concedida com o sentido e extensão seguintes:

- a) Estabelecer que são isentos de tributação em sede de Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares (IRS) e de Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas (IRC) os rendimentos prediais resultantes de contratos de arrendamento ou subarrendamento habitacional enquadrados no Programa de Arrendamento Acessível, a criar através de decreto-lei, e que cumpram os requisitos contratuais e de verificação exigidos para o efeito, em especial os previstos na alínea f);
- b) O Programa de Arrendamento Acessível referido na alínea anterior corresponde a um programa:
 - i) De política de habitação dirigido à procura, de adesão voluntária, e que, por via das isenções previstas na alínea a), visa promover a oferta de alojamentos para arrendamento habitacional a preços reduzidos;
 - ii) Aplicável à disponibilização de habitações por entidades públicas e privadas;
- c) Para efeitos da alínea a), são estabelecidos requisitos de verificação que assegurem condições mínimas de segurança, conforto e salubridade dos alojamentos;
- d) A oferta de um alojamento no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível pode processar-se nas modalidades de «habitação» ou de «parte de habitação» e, em qualquer dos casos, para as finalidades de «residência permanente» ou de «residência temporária de estudantes do ensino superior»;
- e) O preço de renda mensal de um alojamento a disponibilizar no Programa de Arrendamento Acessível não pode ultrapassar nenhum dos seguintes limites:
 - i) O limite geral de preço de renda por tipologia, a definir por portaria;
 - ii) O limite específico de preço de renda por alojamento, a definir nos termos da alínea seguinte;
- f) O acesso ao regime fiscal previsto na alínea a) depende do enquadramento dos contratos no Programa de Arrendamento Acessível, condicionado à observância das condições exigíveis em termos de:

- i) Limites máximos de preço de renda;
 - ii) Prazos mínimos de arrendamento;
 - iii) Limite de rendimentos para efeito de elegibilidade dos agregados habitacionais;
 - iv) Taxa de esforço dos agregados habitacionais;
 - v) Celebração dos contratos de seguro obrigatórios;
 - vi) Registo do contrato no sítio da *internet* do Portal das Finanças.
- g) O acesso ao regime fiscal e à redução de preço de renda previstos no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível estão condicionados ao cumprimento dos deveres assumidos no âmbito da inscrição dos alojamentos ou da apresentação das candidaturas, revertendo para o Estado em caso de incumprimento grave;
- h) Podem ser enquadrados no Programa de Arrendamento Acessível, para efeitos de aplicação do regime fiscal previsto na alínea a), contratos de arrendamento e subarrendamento celebrados no âmbito de programas municipais de promoção da oferta de arrendamento a preços acessíveis, desde que seja verificada a observância dos requisitos previstos na alínea f);
- i) Pode ser atribuído aos prestadores de alojamentos e aos candidatos o dever de colaboração com as diligências de fiscalização a desenvolver pela entidade competente para o efeito, necessárias à averiguação das condições e requisitos da inscrição e oferta de alojamentos ou da apresentação de candidaturas, incluindo a realização de vistorias, sem prejuízo das garantias constitucionais aplicáveis.

Artigo 3.º

Duração

A presente autorização legislativa tem a duração de 90 dias após a data de entrada em vigor da presente lei.

Artigo 4.º
Entrada em vigor

A presente lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Aprovado em 21 de dezembro de 2018

O PRESIDENTE DA ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA,

(Eduardo Ferro Rodrigues)