ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

COMISSÃO DE ECONOMIA, INOVAÇÃO, OBRAS PÚBLICAS E HABITAÇÃO

RELATÓRIO DE AUDIÇÃO DE PETICIONÁRIOS
PETIÇÃO N.º 27/XIV/1.ª

XIV LEGISLATURA
1.ª Sessão Legislativa

Dia: 4 de março de 2020
Hora: 14.00
Sala: 5

Peticionantes:
• Luís Miguel de Melo Torres Marques
• Carla Sofia Fernandes da Costa Reis
• Paulo Fernandes da Silva

Assunto: Solicitam alterações a normas constantes do Código do Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares (CIRS) e da Proposta de Lei do Orçamento de Estado para 2020.

Deputados presentes: Hugo Carvalho (PS), relator e Márcia Passos (PSD).

Preocupações expressas:
O peticionante Luís Marques, após cumprimentar os Senhores Deputados, iniciou a sua apresentação informando que, no respeitante ao peso do alojamento local (AL) nas dormidas turísticas em Portugal, o AL representa 40% da oferta de alojamento turístico em Portugal e ao contrário de certas estimativas, a grande maioria dos titulares de AL são particulares. Estas medidas vão afetar, essencialmente, estes particulares.
O peticionante Paulo Sila abordou a questão dos impactos a nível fiscal das medidas do OE2020 referentes ao IRS, mencionando que em 2017 o coeficiente para todo o AL era de 15% da tributação; em 2018/2019 passou a 35% e em 2020, nas zonas de contenção para 50 %.
Fizeram simulações, utilizando caso reais, nomeadamente para verificar se a passagem à contabilidade organizada seria uma resposta adequada ao aumento de tributação, tendo concluído que: (i) o valor liquido que sobra para os proprietários é inferior ao do regime simplificado de IRS, (ii) a receita fiscal é inferior, o que é um contrassenso (iii) a

passagem a contabilidade organizada (que implica IRC), tecnicamente é impossível de se aplicar aos imóveis nas zonas de contenção, por não ser possível transferir as licenças. Concluíram que a contabilidade organizada não é uma solução viável.

A peticionante Carla Reis abordou a situação específica das pessoas que colocaram, em 2011, as casas no AL e emigraram e que, atualmente, querendo reverter a situação, são obrigadas a pagar mais valias.

Questionou, por outro lado, no respeitante às novas alterações compreendidas no OE2020, mais especificamente no n.º 9 do artigo 10.º do CIRS que menciona que "*a transferência para o património particular do empresário de bem imóvel habitacional seja imediatamente afeto à obtenção de rendimentos da categoria F*", sobre a densificação da expressão "imediatamente" e ainda sobre a natureza das mais valias, alertando para o risco de se chegar ao limite de se pagar mais valias superiores aos rendimentos auferidos.

Afirmou ainda que não querem regalias, mas sim serem equiparados aos restantes negócios e incluídos na discussão sobre esta matéria, até por terem dados de terreno que ajudam a tomar decisões mais sustentáveis.

A Senhora Márcia Passos (PSD), cumprimentou os peticionantes e afirmou que o AL foi fundamental para ajudar a recuperar a economia portuguesa. Concordou com a falta de densificação e concretização temporal do advérbio "*imediatamente*", colocando, por fim, as seguintes questões:

1. Se têm registo do AL que existe nas várias regiões.
2. Qual foi o impacto que as áreas de contenção tiveram no AL.
3. Quais as questões ambientais relacionadas com AL, nomeadamente recolha de lixo, plásticos, etc.
4. No respeitante à propriedade horizontal, se tem havido experiência sobre as deliberações das Assembleias de Condomínio.
5. Se têm conhecimento da existência de alojamentos ilegais.

O Senhor Hugo Carvalho (PS), saudou os peticionantes e reconheceu o valor do AL para a economia, nomeadamente na revitalização dos espaços públicos e criação de

emprego, não obstante também lhe apontou alguns efeitos negativos, que hoje tentam compensar a nível legal.

Mencionou que a passagem à contabilidade organizada é uma alternativa ao aumento do coeficiente tributável e que as medidas agora aplicadas visam equilibrar uma realidade de falta de alojamento para habitação, com o objetivo de proteger, também, as populações. Por fim, afirmou ter tomado nota de situações que merecem futuro debate, nomeadamente, possíveis distorções na impossibilidade de, nas zonas de contenção, se fazer a transição do regime simplificado para a contabilidade organizada.

Os peticionários passando à intervenção final, mencionaram que o investimento feito no AL foi realizado às expensas dos próprios titulares e não mediante utilização de recursos públicos; por outro lado, o AL não veio retirar espaço para o alojamento habitacional, tendo antes revitalizado zonas que estavam ao abandono e onde as pessoas não queriam viver. Nas zonas de contenção, 87% do AL corresponde a imóveis outrora devolutos, o que quer dizer que o AL não expulsou ninguém, mas sim que reabilitou.

Estas alterações fiscais levaram a que uma boa parte dos agentes passasse para a ilegalidade (não cumprindo dessa forma com todas as regras sanitárias, entre outras, impostas ao AL), mencionou a este propósito que não existe fiscalização nesta sede, não obstante o AL ser fácil de fiscalizar mediante verificação, nas plataformas, se determinado imóvel tem ou não licença.

No respeitante às áreas de contenção, alertaram para o fato de os critérios de determinação da área não serem coerentes.

A intransmissibilidade da titularidade do AL é ainda outro problema a resolver, já que qualquer alteração de titularidade implica a caducidade da licença anterior, o que está a criar uma série de constrangimentos, só tendo sido acauteladas as questões relativas à sucessão.

Os registos de AL são cada vez mais onerosos, o que afasta os particulares destes registos.

Relativamente à propriedade horizontal, existem regras, sobre o uso associado ao exercício da atividade, divergentes consoante as autarquias, o que aumenta os litígios, sendo que a jurisprudência, nesta matéria, também diverge.

Finalizaram, solicitando que sejam consultados sobre estas questões por conhecerem a realidade do terreno.

Palácio de São Bento, em 5 de março de 2020

A Assessora da Comissão

(Cátia Duarte)