Parecer

Projeto de Lei n.º 658/XV/1.ª (IL)

Relator: Deputado Alexandre Simões (PSD)

Facilita as situações de mudança de habitação, descontando o valor de rendas pagas ao valor de rendas recebidas para efeitos de cálculo de IRS

ÍNDICE

PARTE I – CONSIDERANDOS

PARTE II – OPINIÃO DO DEPUTADO RELATOR

PARTE III – CONCLUSÕES

PARTE IV – ANEXOS

PARTE I – CONSIDERANDOS

- **Nota Introdutória**

O Projeto de Lei n.º 658/XV/1.ª (IL) que «*Facilita as situações de mudança de habitação, descontando o valor de rendas pagas ao valor de rendas recebidas para efeitos de cálculo de IRS*», deu entrada a 10 de março de 2023. A 15 de março foi admitida e baixou na generalidade à presente Comissão, em conexão com a 6.ª Comissão de Economia, Obras Públicas, Planeamento e Habitação, por despacho do Presidente da Assembleia da República. Por decisão desta Comissão, cabe ao deputado subscritor elaborar o respetivo parecer.

A iniciativa em apreciação foi apresentada pelo grupo parlamentar da Iniciativa Liberal, no âmbito do seu poder de iniciativa e da sua competência política, em conformidade com o disposto no n.º 1 do artigo 167.º e na alínea b) do artigo 156.º da Constituição da República Portuguesa e no n.º 1 do artigo 119.º do Regimento da Assembleia da República, que conferem o poder de iniciativa da lei. Nos termos do n.º 2 do artigo 119.º do Regimento, reveste a forma de proposta de lei, e cumpre os requisitos formais elencados no n.º 1 do artigo 124.º do Regimento, uma vez que está redigida sob a forma de artigos, tem uma designação que traduz sinteticamente o seu objeto principal e é precedida de uma exposição de motivos.

De acordo com a Nota Técnica dos serviços, "*não obstante a possibilidade de, em caso de aprovação, a presente iniciativa ser suscetível de diminuir a receita do Estado, o facto de a previsão de entrada em vigor ser coincidente com o Orçamento do Estado subsequente à sua aprovação acautela o limite à apresentação de iniciativas previsto no n.º 2 do artigo 167.º da Constituição e no n.º 2 do artigo 120.º do Regimento, comummente designado «lei-travão»*".

A matéria objeto do presente projeto de lei enquadra-se na alínea *i*) do n.º 1 do artigo 165.º da Constituição, constituindo reserva relativa de competência legislativa da Assembleia da República.

Em caso de aprovação, a presente 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 formulário.

No que respeita ao início de vigência, o artigo 5.º do projeto de lei estabelece que a sua entrada em vigor ocorrerá «*com o Orçamento de Estado subsequente à sua publicação*», mostrando-se assim 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».

Nesta fase do processo legislativo, a iniciativa em apreço não suscita outras questões em face da lei formulário, aspeto evidenciado na Nota Técnica dos serviços.

- **Análise da Inciativa**

Objeto e Motivação

A iniciativa legislativa em apreço procede à alteração do artigo 72.º do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares, aprovado em anexo do Decreto-Lei n.º 442-A/88 de 30 de novembro.

Os proponentes fundamentam a sua iniciativa com o aumento do preço da habitação nos últimos anos, apontando, em seu entender, aqueles que são os principais problemas que têm gerado um aumento dos preços:

- *Falta de resposta da parte da oferta de habitação - condicionada pela burocracia associada e condicionada pela baixa concorrência no mercado da construção;*
- *Uma carga fiscal excessiva sobre a habitação, nomeadamente, sobre a construção, gerando um aumento do preço da mesma.*

No sentido de responder a este problema, a iniciativa visa "*incentivar o arrendamento das habitações que, fruto de deslocação dos seus proprietários se encontrem vazias e disponíveis*". Exemplificando, ilustram que "*um proprietário de uma habitação que se encontre a arrendar uma habitação, se colocar a sua habitação no mercado de arrendamento, pagará 28% de taxa autónoma de IRS, ou seja, se arrendar uma casa*

pelo mesmo valor que paga, o arrendatário perde, de forma direta, esses 28%. (...) estamos a falar de um alto desincentivo à colocação no mercado de arrendamento de habitações que se encontram vazias e, por vezes, em regiões cujo mercado de arrendamento se encontra em escassez de oferta".

Por conseguinte, a presente iniciativa propõe a redução da referida taxa autónoma, alterando o disposto no artigo 72.º do Código do IRS, no sentido de equiparar a taxa autónoma aplicada às receitas com rendimentos prediais à taxa de IRS aplicada ao primeiro escalão, procedendo ainda à regulamentação das condições necessárias para "*mitigar os riscos de evasão fiscal*" potencialmente resultantes das alterações referidas.

Enquadramento legal e antecedentes

A presente iniciativa, versando sobre a habitação, encontra enquadramento na Constituição da República Portuguesa que consagra, no seu artigo 65.º, o direito à habitação, determinando o n.º 1 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». Nos termos do n.º 2 da mesma norma, cabe ao Estado, entre outros, «promover, em colaboração com as regiões autónomas e com as autarquias locais, a construção de habitações económicas e sociais» (vide alínea b). Dispõe, finalmente, o n.º 3 desse dispositivo que «o Estado adotará uma política tendente a estabelecer um sistema de renda compatível com o rendimento familiar e de acesso à habitação própria».

No toca à legislação fiscal objeto do projeto de lei, dispõe o artigo 1.º do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares, que 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».

O conceito de rendimentos prediais consta do n.º 1 do artigo 8.º, do Código do IRS que considera «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 artigo 41.º do referido Código prevê as deduções aplicáveis aos rendimentos prediais brutos, nomeadamente «os gastos efetivamente suportados e pagos pelo sujeito

passivo para obter ou garantir tais rendimentos» ou as despesas de condomínio no caso de fração autónoma de prédio em regime de propriedade horizontal. Os rendimentos prediais, por força do n.º 1 do artigo 72.º são tributados à taxa autónoma de 28%.

De acordo com a Nota Ténica, foram identificadas as seguintes iniciativas sobre matéria conexa com a causa da presente iniciativa:

— Projeto de Lei n.º 654/XV/1.ª (PSD): *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*, que incide, entre outras temáticas fiscais, sobre matéria similar à que é objeto da iniciativa *sub judice*. A iniciativa foi aprovada em Plenário no âmbito da votação na generalidade, com os votos contra do PCP e BE, a abstenção do PS, CH, PAN e L e os votos a favor do PSD e IL, encontrando-se pendente, para apreciação e votação na especialidade, na Comissão de Orçamento e Finanças;
— Projeto de Lei n.º 673/XV/1.ª (CH): *Reforça os incentivos à estabilidade nos contratos de arrendamento para habitação própria e permanente por via da redução das taxas de tributação autónoma*, que baixou, para apreciação na generalidade, à Comissão de Orçamento e Finanças em 17/03/2023.

Foram considerados conexos, e discutidos em conjunto com a discussão e votação, na generalidade, tida a 15 de março, diversos Projetos de Resolução, embora não incidindo sobre matéria exatamente idênticas:

— Projeto de Resolução n.º 481/XV/1.ª (BE): *Recomenda ao Governo que terrenos públicos urbanizáveis não sejam vendidos ou transferidos para processos de especulação imobiliária e sejam utilizados para políticas públicas de habitação*, rejeitado em Plenário no âmbito da votação na generalidade, com os votos contra do PSD e IL, a abstenção do PS e CH e os votos a favor do PCP, BE, PAN e L;
— Projeto de Resolução n.º 525/XV/1.ª (IL): *Pela criação do Portal Digital do Licenciamento Urbanístico (PDLU)*, aprovado em Plenário no âmbito da votação na generalidade, com os votos contra do BE, a abstenção do PS, PSD, PCP e L e os votos a favor do CH, IL e PAN;

— Projeto de Resolução n.º 526/XV/1.ª (L): *Recomenda ao Governo que contrate os recursos humanos necessários à prossecução das políticas públicas de habitação*, aprovado em Plenário no âmbito da votação na generalidade, com os votos contra do CH e IL, a abstenção do PS e os votos a favor do PSD, PCP, BE, PAN, L;

— Projeto de Resolução n.º 542/XV/1.ª (PCP): *Travar a especulação, garantir e proteger o direito à habitação*, rejeitado em Plenário no âmbito da votação na generalidade, com os votos contra do PSD e IL, a abstenção do PS, CH e PAN e os votos a favor do PCP, BE, L;

— Projeto de Resolução n.º 543/XV/1.ª (PSD): *Aceleração da execução dos fundos PRR para a habitação, promoção de soluções inovadoras de habitação e alojamento, e avaliação das alterações ao regime do arrendamento urbano*, aprovado em Plenário no âmbito da votação na generalidade, com os votos a favor do PSD, CH, IL, BE e PAN e a abstenção do PS, PCP e L.

- **Consultas facultativas**

Atenta a matéria objeto da iniciativa, é pertinente consultar as seguintes entidades:

— Secretário de Estado dos Assuntos Fiscais;

— Autoridade Tributária e Aduaneira.

PARTE II – OPINIÃO DO DEPUTADO RELATOR

O signatário exime-se, nesta sede, de manifestar a sua opinião política sobre a iniciativa em apreço, a qual é, de resto, de «elaboração facultativa» nos termos do n.º 3 do artigo 137.º do Regimento, reservando o seu Grupo Parlamentar a respetiva posição para o debate em Plenário.

PARTE III – CONCLUSÕES

A Comissão de Orçamento e Finanças é de parecer que o Projeto de Lei n.º 658/XV/1.ª (IL) que «*Facilita as situações de mudança de habitação, descontando o valor de rendas pagas ao valor de rendas recebidas para efeitos de cálculo de IRS*», reúne os requisitos constitucionais e regimentais para ser discutida em plenário.

PARTE IV – ANEXOS

Junta-se Nota Técnica relativa ao Projeto de Lei n.º 658/XV/1.ª (IL) que «*Facilita as situações de mudança de habitação, descontando o valor de rendas pagas ao valor de rendas recebidas para efeitos de cálculo de IRS*», conforme documento anexo em:

Nota técnica

Palácio de S. Bento, 3 de maio de 2023.

O Deputado Relator

(Alexandre Simões)

O Presidente da Comissão

(Filipe Neto Brandão)