

ENQUADRAMENTO

O presente parecer tem como objetivo apresentar alguns contributos no que diz respeito ao projeto de lei Projeto de Lei n.º 673/XV/1.^a apresentado pelo Grupo Parlamentar do Chega e que visa reforçar os incentivos à estabilidade nos contratos de arrendamento para habitação própria e permanente por via da redução das taxas de tributação autónoma

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, 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 também seria importante o desenvolvimento de iguais incentivos aptos a promover por parte dos senhorios mudanças estruturais nas suas habitações em obediência à Estratégia de Longo Prazo Para a Renovação dos Edifícios e antecipando a redução das metas que serão aplicadas em virtude da aplicação da Diretiva relativa ao Desempenho Energético dos Edifícios, atualmente sob revisão.

No entendimento da DECO, as iniciativas apresentadas no âmbito da habitação deverão tentar, dentro do possível, estar devidamente articuladas 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 edificadados.

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.

3

De igual modo, a DECO tem vindo a defender que a habitação como setor primordial da sociedade deveria vir a ter um lugar normativo de destaque e vir a ser regulado num instrumento único que pudesse vir a incluir todas as matérias que com este setor se encontram associadas, de forma a permitir uma leitura mais integrada, transversal e holística.

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.*

4

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.

É, assim, no âmbito deste contexto que surge o presente projeto legislativo e que visa promover a dinamização do mercado habitacional, através da apresentação de medidas fiscais que passam pela redução em sede de IRS da tributação de rendimentos prediais decorrentes da celebração de contratos de arrendamento.

ANÁLISE NA ESPECIALIDADE

De uma forma sumária e de acordo com a proposta em apreço, o GP do CHEGA apresenta a possibilidade de revogação dos arts. 72.º, n.º 2 e 4 do CIRS bem como propõe uma nova redação aos artigos 72.º n.ºs 3 e 5.º do CIRS.

Em termos práticos, o GP propõe uma revogação da redução da tributação autónoma no que diz respeito a contratos cuja duração seja igual ou superior a 2 anos, mas inferior a 5 anos e ainda aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente com duração igual ou superior a dez anos e inferior a vinte anos, alterando a redação dos outros artigos de forma a integrar estes contratos entretanto revogados.

Antes de mais, a DECO louva o exercício realizado no sentido de simplificar o procedimento aqui em causa, submetendo à mesma redução todos os rendimentos obtidos em virtude da celebração de contratos de arrendamento para fins habitacionais inferiores a 10 (dez) anos e num outro preceito uma redução ainda mais alta quando os contratos tenham por duração um prazo superior a 10 anos ou então esteja em causa uma relação jurídica assente num contrato de direito real de habitação duradoura (DHD).

Tal como já referido por diversas vezes, a DECO aplaude todas as iniciativas que visem reduzir a carga fiscal associada à tributação dos rendimentos prediais decorrentes da celebração dos contratos de arrendamento, na medida em que entende ser este um dos caminhos que melhor poderá promover o alargamento da oferta habitacional. No entanto, é importante que ela não seja de tal forma excessiva que se possa apresentar insustentável do ponto de vista orçamental, pelo que a DECO alerta para a necessidade de ser realizada essa ponderação por recurso a dados que permitam concluir pelo impacto de uma redução significativa da taxa de tributação autónoma.

Ainda assim, a DECO entende incluir uma mesma redução para os contratos com duração inferiores a 10 anos permitiria, de facto, em nosso entendimento, incentivar os proprietários a aderir a contratos de arrendamento mais duradouros e consequentemente a preços mais reduzidos. No entanto, mantemos a preocupação de considerar que uma medida que passe pela redução fiscal não será suficiente para garantir a redução dos preços e um maior acesso de habitação por parte dos consumidores, pelo que estas medidas deverão vir sempre acompanhadas de outras que possam garantir estes objetivos.

Sem prescindir, sempre se dirá que pese embora a DECO reconheça a importância e a necessidade de se apresentarem iniciativas no sentido de vir a verificar-se uma redução da tributação em sede de IRS, o mesmo devia vir a ocorrer em sede de IRC uma vez que atualmente são já vários os senhorios que atuam no mercado de arrendamento, a título profissional, e assumindo uma natureza empresarial.

CONCLUSÕES

Face ao exposto e sem prejuízo de eventuais esclarecimentos que se mostrem necessários relativos aos contributos apresentados à presente iniciativa, a DECO recomenda:

- O desenvolvimento de iguais incentivos aptos a promover por parte dos senhorios mudanças estruturais nas suas habitações em obediência à Estratégia de Longo Prazo Para a Renovação dos Edifícios e antecipando a redução das metas que serão aplicadas em virtude da aplicação da Diretiva relativa ao Desempenho Energético dos Edifícios, atualmente sob revisão.
- Que a habitação como setor primordial da sociedade tenha um lugar normativo de destaque e seja regulado num instrumento único que possa incluir todas as

matérias que com este setor se encontram associadas, de forma a permitir uma leitura mais integrada, transversal e holística.

- Iniciativas que visem reduzir a carga fiscal associada à tributação dos rendimentos prediais decorrentes da celebração dos contratos de arrendamento, na medida em que entende ser este um dos caminhos que melhor poderá promover o alargamento da oferta habitacional.
- Que as medidas de incentivo fiscal sejam acompanhadas de outras que possam garantir a redução dos preços e um maior acesso de habitação por parte dos consumidores, sob pena de se estar a criar apoio indiretos a proprietários, mas que não têm como consequência direta um alargamento da oferta compatível com o atual rendimento das famílias portuguesas.
- Uma redução da tributação dos rendimentos prediais em sede de IRC uma vez que atualmente são já vários os senhorios que atuam no mercado de arrendamento, a título profissional, e assumindo uma natureza empresarial.