

Projeto de Lei n.º 658/XV/1.ª (IL)

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

Data de admissão: 15 de março de 2023

Comissão de Orçamento e Finanças (5.ª) com conexão com a Comissão de Economia, Obras Públicas, Planeamento e Habitação (6.ª)

ÍNDICE

- I. A INICIATIVA
- II. APRECIÇÃO DOS REQUISITOS CONSTITUCIONAIS, REGIMENTAIS E FORMAIS
- III. ENQUADRAMENTO JURÍDICO NACIONAL
- IV. ENQUADRAMENTO JURÍDICO INTERNACIONAL
- V. ENQUADRAMENTO PARLAMENTAR
- VI. CONSULTAS E CONTRIBUTOS
- VII. ENQUADRAMENTO BIBLIOGRÁFICO

Elaborada por: Ricardo Saúde Fernandes (DAPLEN), Filipa Paixão e Belchior Lourenço (DILP), Paula Faria (BIB), Jorge Gasalho (DAC)

Data: 29 de março de 2023

I. A INICIATIVA

Os proponentes começam por explicitar o que consideram ser as razões para o aumento constante do preço da habitação, nomeadamente a pressão no lado da procura e a inelasticidade do lado da oferta, discordando da generalidade das soluções partidárias para acorrer a esta situação.

Deste modo, defendem que os principais problemas aos quais é preciso dar solução são, por um lado, a falta de resposta no âmbito da oferta de habitação, limitada, no seu entender, pela burocracia e, por outro, a baixa concorrência no mercado da construção, e uma carga fiscal significativa sobre a mesma.

Neste contexto, os proponentes pretendem incentivar o arrendamento de habitações que se encontrem vazias e disponíveis, considerando que a aplicação da taxa autónoma de imposto sobre o rendimento das pessoas singulares (IRS), de 28%, aplicada a receitas com rendimentos prediais, é excessiva, fazendo ainda referência aos custos habituais suportados pelos proprietários para a manutenção da habitação destinada ao arrendatário.

Assim, é proposta a redução da referida taxa autónoma, alterando-se o disposto no artigo 72.º do Código do IRS, sendo ainda regulamentadas as condições necessárias para mitigar os riscos de evasão fiscal potencialmente resultantes das modificações referidas.

II. APRECIÇÃO DOS REQUISITOS CONSTITUCIONAIS, REGIMENTAIS E FORMAIS

▪ Conformidade com os requisitos constitucionais e regimentais

A iniciativa em apreciação é apresentada pelo grupo parlamentar da Iniciativa Liberal (IL), ao abrigo e nos termos do n.º 1 do artigo 167.º da [Constituição da República Portuguesa](#)¹ (Constituição) e do n.º 1 do artigo 119.º do [Regimento da Assembleia da](#)

¹ Diploma disponível no sítio da *Internet* da Assembleia da República.

Projeto de Lei n.º 658/XV/1.ª (IL)

Comissão de Orçamento e Finanças (5.ª) com conexão com a Comissão de Economia, Obras Públicas, Planeamento e Habitação (6.ª)

[República](#)² (Regimento), que consagram o poder de iniciativa da lei. Trata-se de um poder dos Deputados, por força do disposto na alínea *b*) do artigo 156.º da Constituição e *b*) do n.º 1 do artigo 4.º do Regimento, bem como dos grupos parlamentares, por força do disposto na alínea *g*) do n.º 2 do artigo 180.º da Constituição e da alínea *f*) do artigo 8.º do Regimento.

A iniciativa assume a forma de projeto de lei, em conformidade com o disposto no n.º 2 do artigo 119.º do Regimento. Encontra-se redigida sob a forma de artigos, é precedida de uma breve exposição de motivos e tem uma designação que traduz sinteticamente o seu objeto principal, cumprindo assim os requisitos formais previstos no n.º 1 do artigo 124.º do Regimento.

São também respeitados os limites à admissão da iniciativa estabelecidos no n.º 1 do artigo 120.º do Regimento, uma vez que a mesma parece não infringir a Constituição ou os princípios nela consignados e define concretamente o sentido das modificações a introduzir na ordem legislativa.

De referir, ainda, que 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, comumente designado «lei-travão».

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

A iniciativa deu entrada a 10 de março de 2023, tendo sido junta a [ficha de avaliação prévia de impacto de género](#). Em 15 de março de 2023, foi admitida e baixou na generalidade à Comissão de Orçamento e Finanças (5.^a) com conexão com a Comissão de Economia, Obras Públicas, Planeamento e Habitação (6.^a), por despacho do Presidente da Assembleia da República. Foi anunciada em sessão plenária no dia 15 de março de 2023.

² Diploma disponível no sítio da *Internet* da Assembleia da República.

Projeto de Lei n.º 658/XV/1.^a (IL)

Comissão de Orçamento e Finanças (5.^a) com conexão com a Comissão de Economia, Obras Públicas, Planeamento e Habitação (6.^a)

▪ Verificação do cumprimento da lei formulário

A [Lei n.º 74/98, de 11 de novembro](#),³ alterada e republicada pela [Lei n.º 43/2014, de 11 de julho](#), de ora em diante designada como lei formulário, contém um conjunto de normas sobre a publicação, identificação e formulário dos diplomas que são relevantes em caso de aprovação da presente iniciativa.

O título da presente iniciativa legislativa - «Facilita as situações de mudança de habitação, descontando o valor de rendas pagas ao valor de rendas recebidas para efeitos de cálculo de IRS» - traduz sinteticamente o seu objeto, mostrando-se conforme ao disposto no n.º 2 do artigo 7.º da lei formulário, embora, em caso de aprovação, o título possa ser ainda objeto de aperfeiçoamento formal, em sede de apreciação na especialidade ou em redação final.

A presente iniciativa altera o Código do IRS, aprovado em anexo do Decreto-Lei n.º 442-A/88 de 30 de novembro, diploma que sofreu várias modificações até à presente data. Ora, nos termos do n.º 1 do artigo 6.º da lei formulário, «Os diplomas que alterem outros devem indicar o número de ordem da alteração introduzida e, caso tenha havido alterações anteriores, identificar aqueles diplomas que procederam a essas alterações, ainda que incidam sobre outras normas». Contudo, há que ter em consideração que a lei formulário foi aprovada e publicada num contexto de ausência de um *Diário da República Eletrónico*, sendo que, neste momento, o mesmo é acessível universal e gratuitamente.

Assim, por motivos de segurança jurídica e para tentar manter uma redação simples e concisa, parece-nos mais seguro e eficaz não acrescentar o elenco dos diplomas que procederam a alterações ou o número de ordem da alteração, quando a iniciativa incida sobre códigos (como é o caso, em concreto, do Código do IRS), leis ou regimes gerais, regimes jurídicos ou atos legislativos de estrutura semelhante, tendo sido esta, aliás, a opção seguida pelos autores no projeto de lei em apreço.

Em caso de aprovação, esta 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

³ Texto consolidado da lei formulário disponível no sítio da *Internet* da Assembleia da República.

Projeto de Lei n.º 658/XV/1.ª (IL)

Comissão de Orçamento e Finanças (5.ª) com conexão com a Comissão de Economia, Obras Públicas, Planeamento e Habitação (6.ª)

Diário da República, em conformidade com o disposto na alínea c) do n.º 2 do artigo 3.º da Lei n.º 74/98, de 11 de novembro.

No que respeita ao início de vigência, o artigo 5.º deste projeto de lei prevê, atualmente, a sua entrada em vigor «com o Orçamento do Estado subsequente à sua publicação». Assim, a iniciativa parece encontrar-se em conformidade 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».

Na presente fase do processo legislativo, a iniciativa em apreço não nos parece suscitar outras questões em face da lei formulário, sem prejuízo da análise mais detalhada a ser efetuada no momento da redação final.

▪ **Conformidade com as regras de legística formal**

A elaboração de atos normativos da Assembleia da República deve respeitar regras de legística formal, constantes do [Guia de Legística para a Elaboração de Atos Normativos](#)⁴, por forma a garantir a clareza dos textos normativos, mas também a certeza e a segurança jurídicas.

Relativamente ao título da iniciativa - «Facilita as situações de mudança de habitação, descontando o valor de rendas pagas ao valor de rendas recebidas para efeitos de cálculo de IRS» -, propõe-se que seja apreciada, em sede de Comissão, a inclusão de uma referência expressa à alteração ao Código do IRS.

Na presente fase do processo legislativo, a iniciativa em apreço não nos parece suscitar outras questões no âmbito da legística formal, sem prejuízo da análise mais detalhada a ser efetuada no momento da redação final.

⁴ Hiperligação para o sítio da *Internet* da Assembleia da República.

III. ENQUADRAMENTO JURÍDICO NACIONAL

A [Constituição da República Portuguesa](#)⁵ consagra, no [artigo 65.º](#), o direito à habitação, determinando 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» (n.º 1). Nos termos do n.º 2 da norma, de forma a garantir o direito à habitação, cabe ao Estado, entre outros, «promover, em colaboração com as regiões autónomas e com as autarquias locais, a construção de habitações económicas e sociais» [alínea b)]. Dispõe, ainda, o n.º 3 da norma que «o Estado adotará uma política tendente a estabelecer um sistema de renda compatível com o rendimento familiar e de acesso à habitação própria».

De acordo com J. J. Gomes Canotilho e Vital Moreira, «o direito à habitação não terá um mínimo de garantia se as pessoas não tiverem possibilidade de conseguir **habitação própria** ou de obter uma por **arrendamento** em condições compatíveis com os rendimentos das famílias (n.º 3). Na verdade, o direito à habitação não se reduz ao direito a habitação própria (o que o transformaria num caso de direito à propriedade), podendo ser realizado também por via do direito de arrendamento. Cumpre ao Estado garantir os meios que facilitem o acesso à habitação própria (fornecimento de terrenos urbanizados, crédito acessível à generalidade das pessoas, direito de preferência na aquisição da casa arrendada, etc.) e que fomentem a oferta de casas para arrendar, acompanhada de meios de controlo e limitação das rendas (subsídios públicos às famílias mais carenciadas, criação de um parque imobiliário público com rendas limitadas, etc.).⁶»

Contudo, a efetividade do direito à habitação constitucionalmente consagrado depende da sua concretização na legislação ordinária.

⁵ Texto consolidado retirado do sítio da Internet da Assembleia da República. Todas as referências legislativas referentes à Constituição são feitas para este portal oficial, salvo indicação em contrário. Consultas efetuadas a 20/03/2023.

⁶ CANOTILHO, J.J. Gomes ; MOREIRA, Vital – Constituição da República Portuguesa Anotada, Volume I. Coimbra : Coimbra Editora, 2007. P. 836.

Projeto de Lei n.º 658/XV/1.ª (IL)

Comissão de Orçamento e Finanças (5.ª) com conexão com a Comissão de Economia, Obras Públicas, Planeamento e Habitação (6.ª)

Neste sentido, veja-se o entendimento do Tribunal Constitucional, em [acórdão](#)⁷ proferido a 01-04-1992: «I - O direito a habitação, ou seja, o direito a ter uma morada condigna, como direito fundamental de natureza social, e um direito a prestação, que implica determinadas acções ou prestações do Estado. II - Trata-se de um direito cujo conteúdo não pode ser determinado ao nível das opções constitucionais, antes pressupõe uma tarefa de concretização e de mediação do legislador ordinário, e cuja efectividade esta dependente da chamada "reserva do possível", em termos políticos, económicos e sociais. III - O direito a habitação, como direito social que e, quer seja entendido como um direito a uma prestação vinculada, reconduzível a uma mera pretensão jurídica, ou antes como um autêntico direito subjectivo inerente ao espaço existencial do cidadão, não confere a este um direito imediato a uma prestação efectiva, já que não é directamente aplicável nem exequível por si mesmo. IV - O direito a habitação tem, assim, o Estado - e, igualmente, as regiões autónomas e os municípios - como o único sujeito passivo - e nunca, ao menos em princípio, os proprietários de habitação ou os senhorios. Considerando a sua natureza, não é suscetível de conferir por si mesmo, e para além do quadro das soluções legais, a pessoa residente no prédio um direito, judicialmente exercitável, de impedir a caducidade do contrato de arrendamento para habitação por morte do arrendatário.»

A [Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro](#)⁸, 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 (artigo 1.º).

De acordo com o n.º 1 do artigo 3.º desta lei, «o Estado é o garante do direito à habitação», acrescentando-se no n.º 4 que «a promoção e defesa da habitação são prosseguidas através de políticas públicas, bem como de iniciativas privadas, cooperativas e sociais, subordinadas ao interesse geral». Ainda no n.º 6 da norma citada, estabelece-se que «o Estado promove o uso efetivo de habitações devolutas de propriedade pública e incentiva o uso efetivo de habitações devolutas de propriedade privada».

⁷ Texto integral disponível nas Bases Jurídico-Documentais do Instituto de Gestão Financeira e Equipamentos da Justiça, I.P.

⁸ Texto consolidado retirado do sítio da *Internet do Diário da República Eletrónico*. Todas as referências legislativas são feitas para este portal oficial, salvo indicação em contrário. Consultas efetuadas a 20/03/2023.

Projeto de Lei n.º 658/XV/1.ª (IL)

Comissão de Orçamento e Finanças (5.ª) com conexão com a Comissão de Economia, Obras Públicas, Planeamento e Habitação (6.ª)

Nos termos do [artigo 1.º](#) do [Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares](#)⁹, 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».

Acrescenta-se, no n.º 1 do [artigo 8.º](#), que se consideram «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 n.º 2 da norma estabelece o que se pode considerar como renda, ali se incluindo:

1. As «importâncias relativas à cedência do uso do prédio ou de parte dele e aos serviços relacionados com aquela cedência [alínea a)];
2. As «importâncias relativas ao aluguer de maquinismos e mobiliários instalados no imóvel locado» [alínea b)];
3. A «diferença, auferida pelo sublocador, entre a renda recebida do subarrendatário e a paga ao senhorio» [alínea c)];
4. As «importâncias relativas à cedência do uso, total ou parcial, de bens imóveis, para quaisquer fins especiais, designadamente publicidade» [alínea d)];
5. As «importâncias relativas à cedência do uso de partes comuns de prédios em regime de propriedade horizontal [alínea e)];
6. As «importâncias relativas à constituição, a título oneroso, de direitos reais de gozo temporários, ainda que vitalícios, sobre prédios rústicos, urbanos ou mistos» [alínea f)];
7. As «indenizações que visem compensar perdas de rendimentos desta categoria» [alínea g)]; e
8. As «importâncias relativas aos contratos de direito real de habitação duradoura» [alínea h)].

O [artigo 41.º](#) do diploma aqui em causa prevê as deduções aplicáveis aos rendimentos prediais brutos, de que são exemplo «os gastos efetivamente suportados e pagos pelo

⁹ Texto consolidado retirado do Portal da Administração Tributária e Aduaneira. Todas as referências legislativas referentes ao CIRS são feitas para este portal oficial, salvo indicação em contrário. Consultas efetuadas a 20/03/2023.

sujeito passivo para obter ou garantir tais rendimentos» (n.º 1) ou as despesas de condomínio no caso de fração autónoma de prédio em regime de propriedade horizontal (n.º 2).

Determina o n.º 1 do [artigo 72.º](#) que são tributados à taxa autónoma de 28%, entre outros, «os rendimentos prediais, incluindo os referidos na alínea b) do n.º 5 do artigo 8.º» [alínea e)]. Os n.ºs 2, 3 e 4 da norma estabelecem reduções na referida taxa autónoma, no caso de rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente e consoante a duração de tais contratos. Assim, caso os contratos tenham duração:

1. «Iguar ou superior a dois anos e inferior a cinco anos, é aplicada uma redução de dois pontos percentuais da respetiva taxa autónoma; e por cada renovação com igual duração, é aplicada uma redução de dois pontos percentuais até ao limite de catorze pontos percentuais» (n.º 2);
2. «Iguar ou superior a cinco anos e inferior a dez anos, é aplicada uma redução de cinco pontos percentuais da respetiva taxa autónoma; e por cada renovação com igual duração, é aplicada uma redução de cinco pontos percentuais até ao limite de catorze pontos percentuais» (n.º 3);
3. «Iguar ou superior a dez anos e inferior a vinte anos, é aplicada uma redução de catorze pontos percentuais da respetiva taxa autónoma» (n.º 4);
4. «Iguar 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, é aplicada uma redução de 18 pontos percentuais da respetiva taxa autónoma» (n.º 5).

Nos termos do n.º 20 da norma, sempre que os contratos de arrendamento donde os rendimentos provêm cessem os seus efeitos antes de decorridos os prazos de duração dos mesmos ou das suas renovações, por motivo imputável ao senhorio, extingue-se o direito às reduções da taxa aí previstas.

Por fim, é ainda de referir que estes rendimentos podem ser englobados por opção dos respetivos titulares residentes em território português (n.º 13 do artigo 72.º).

A [Lei n.º 19/2022, de 21 de outubro](#), determinou o coeficiente de atualização de rendas para 2023, criou um apoio extraordinário ao arrendamento, reduziu o IVA no

Projeto de Lei n.º 658/XV/1.ª (IL)

Comissão de Orçamento e Finanças (5.ª) com conexão com a Comissão de Economia, Obras Públicas, Planeamento e Habitação (6.ª)

fornecimento de eletricidade, estabeleceu um regime transitório de atualização das pensões, estabeleceu um regime de resgate de planos de poupança e determinou a impenhorabilidade de apoios às famílias.

O apoio extraordinário ao arrendamento vem previsto no [artigo 3.º](#), ali se estabelecendo que «para efeitos de imposto sobre o rendimento das pessoas singulares, a determinação dos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento enquadráveis na categoria F, aos quais se aplicam as taxas previstas no n.º 1 do artigo 68.º ou no n.º 1 do artigo 72.º do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (CIRS), aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 442-A/88, de 30 de novembro, obtém-se através da aplicação do coeficiente de 0,91 após as deduções a que se refere o artigo 41.º do mesmo Código» (n.º 1).

Por seu lado, caso se aplique aos rendimentos prediais em causa uma das taxas especiais previstas nos n.ºs 2 a 5 do artigo 72.º do CIRS, o n.º 2 da norma determina a aplicabilidade, após as deduções a que se refere o artigo 41.º daquele código, de uma tabela especial, a saber:

Taxa especial aplicável	Coeficiente de apoio
26 %	0,90
24 %	0,89
23 %	0,89
22 %	0,88
20 %	0,87
18 %	0,85
16 %	0,82
14 %	0,79
10 %	0,70

No n.º 5 da norma preveem-se as condições cumulativas em que este apoio extraordinário pode ser concedido; em concreto, devem as rendas respetivas:

- 1º. Tornarem-se devidas e ser pagas em 2023;
- 2º. Emergir de contratos de arrendamento em vigor antes de 1 de janeiro de 2022, e ser comunicados à Autoridade Tributária e Aduaneira nos termos do artigo 60.º do Código do Imposto do Selo, aprovado em anexo à Lei n.º 150/99, de 11 de setembro, quando aplicável; e

Projeto de Lei n.º 658/XV/1.ª (IL)

Comissão de Orçamento e Finanças (5.ª) com conexão com a Comissão de Economia, Obras Públicas, Planeamento e Habitação (6.ª)

3º. Não respeitarem a contratos que sejam objeto de atualização a um valor superior ao que resulte da aplicação do coeficiente de atualização determinado no artigo 2.º do diploma.

Também aqui, de acordo com o n.º 6 da norma, «sempre que os contratos de arrendamento a cujos rendimentos seja aplicado o disposto no n.º 2 cessem os seus efeitos antes de decorridos os prazos de duração dos mesmos ou das suas renovações por motivo imputável ao senhorio ou, no caso do direito de habitação duradoura, por acordo das partes, extingue-se o direito à aplicação dos coeficientes previstos na presente lei, sendo aplicável a regra prevista no n.º 20 do artigo 72.º do CIRS».

Por fim, refira-se que uma das medidas que está incluída no Programa Mais Habitação, recentemente aprovado pelo Conselho de Ministros, é a da melhoria dos incentivos fiscais para todo o arrendamento, baixando a taxa de 28% para 25%¹⁰.

IV. ENQUADRAMENTO JURÍDICO INTERNACIONAL

▪ Âmbito internacional

Países analisados

Apresenta-se, de seguida, o enquadramento internacional referente a Espanha.

ESPAÑA

A matéria em apreço na presente iniciativa legislativa encontra-se definida nos termos da [Ley 35/2006, de 28 de noviembre](#)¹¹, *del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio (IRFP)*.

No âmbito das disposições constantes do [artículo 23](#) (*Gastos deducibles y reducciones*), relativos à determinação do rendimento líquido, dispõe o seu n.º 2 sobre o

¹⁰ Conforme referido na [notícia](#) que consta do portal do Governo. Consultado a 20/03/2023.

¹¹ Diplomas consolidados retirado do portal oficial [boe.es](#). Todas as ligações eletrónicas a referências legislativas referentes a Espanha são feitas para o referido portal, salvo referência em contrário. Consultas efetuadas a 27.03.2023.

Projeto de Lei n.º 658/XV/1.ª (IL)

Comissão de Orçamento e Finanças (5.ª) com conexão com a Comissão de Economia, Obras Públicas, Planeamento e Habitação (6.ª)

estabelecimento de uma redução de 60% do rendimento líquido positivo¹², aplicável aos rendimentos provenientes de contratos de arrendamento para habitação. Para efeitos da aplicação do presente tributo, devem ser consideradas também as [deduções aplicáveis](#)¹³ pelas diferentes Comunidades Autónomas. O detalhe destes incentivos ao arrendamento podem ser consultados [aquí](#)¹⁴.

Importa referir que a taxa de retenção e pagamento por conta dos rendimentos do arrendamento ou subarrendamento de prédios urbanos, qualquer que seja a sua finalidade, é de 19%, conforme decorre [artículo 101](#) do diploma supracitado. A retenção desta tipologia de rendimentos deverá também respeitar as disposições constantes do n.º 2 do [artículo 75](#) do [Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo](#)¹⁵.

A [Agencia Tributaria](#)¹⁶ apresenta no seu portal as diversas [disposições fiscais aplicáveis em sede de IRPF](#)¹⁷, onde se destacam as metodologias de tributação incidentes sobre o arrendamento de imóveis.

V. ENQUADRAMENTO PARLAMENTAR

▪ Iniciativas pendentes (iniciativas legislativas e petições)

Consultada a base de dados da Atividade Parlamentar (AP), 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*

¹² Diferença entre a receita total e as despesas incorridas, passíveis de dedução.

¹³ Retirado do sítio da Internet [sede.agenciatributaria.gob.es](#). Consultas efetuadas a 27.03.2023.

¹⁴ Retirado do sítio da Internet [sede.agenciatributaria.gob.es](#). Consultas efetuadas a 27.03.2023.

¹⁵ *Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y se modifica el Reglamento de Planes y Fondos de Pensiones, aprobado por Real Decreto 304/2004, de 20 de febrero.*

¹⁶ Retirado do sítio da Internet [sede.agenciatributaria.gob.es](#). Consultas efetuadas a 27.03.2023.

¹⁷ Retirado do sítio da Internet [sede.agenciatributaria.gob.es](#). Consultas efetuadas a 27.03.2023.

Projeto de Lei n.º 658/XV/1.ª (IL)

Comissão de Orçamento e Finanças (5.ª) com conexão com a Comissão de Economia, Obras Públicas, Planeamento e Habitação (6.ª)

- 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.

De referir que, em conjunto com a discussão e votação, na generalidade, da primeira iniciativa aqui referida, a 15 de março *pp.*, foram também discutidos diversos Projetos de Resolução que, embora não incidindo sobre matéria exatamente idêntica, foram considerados conexos:

- [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 Lei n.º 658/XV/1.ª (IL)

Comissão de Orçamento e Finanças (5.ª) com conexão com a Comissão de Economia, Obras Públicas, Planeamento e Habitação (6.ª)

- [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.

▪ **Antecedentes parlamentares (iniciativas legislativas e petições)**

Efetuada pesquisa sobre a mesma base de dados, foram identificados os seguintes antecedentes parlamentares, de matéria análoga ou conexa com o objeto da presente iniciativa:

- [Projeto de Lei 289/XV/1.ª \(PAN\)](#): *Aprova medidas de alargamento da oferta de alojamento para estudantes do Ensino Superior, alterando a Lei de bases da habitação e o Código do IRS*, rejeitado em Plenário no âmbito da votação na generalidade, com os votos contra do PS, a abstenção do PSD, CH, IL e PCP e os votos a favor do BE, PAN e L;
- [Projeto de Lei n.º 343/XV/1.ª \(CH\)](#): *Possibilita a tributação autónoma à taxa reduzida de 10% aplicável aos rendimentos relativos a contratos de alojamento celebrados com estudantes do ensino superior*, rejeitado em Plenário no âmbito da votação na generalidade, com os votos contra do PS, PCP e BE, a abstenção da IL e L e os votos a favor do PSD, CH e PAN;
- [Projeto de Lei n.º 635/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*, retirado em 09/03/2023.

Projeto de Lei n.º 658/XV/1.ª (IL)

Comissão de Orçamento e Finanças (5.ª) com conexão com a Comissão de Economia, Obras Públicas, Planeamento e Habitação (6.ª)

VI. CONSULTAS E CONTRIBUTOS

▪ Consultas facultativas

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

- Secretário de Estado dos Assuntos Fiscais;
- Autoridade Tributária e Aduaneira.

VII. ENQUADRAMENTO BIBLIOGRÁFICO

MELO, Francisco Manuel Guimarães de – **Tributação dos rendimentos prediais no IRS** [Em linha]. Porto : [s.n.], 2017. [Consult. 24 mar. 2023]. Disponível em WWW:<URL: <https://catalogobib.parlamento.pt:82/images/winlibimg.aspx?skey=&doc=124561&img=17510&save=true>>

Resumo: Nesta tese de mestrado apresentada na Faculdade de Direito da Universidade Católica do Porto, o autor procede à análise crítica do atual regime de tributação dos rendimentos prediais em sede de IRS, tendo em vista o contributo que pode e deve ter na recuperação do mercado de arrendamento tradicional, particularmente no que diz respeito aos prédios que já estão, ou vão passar a estar, nesse mercado e na requalificação do parque habitacional português.

PEREIRA, Paula Rosado – Tributação dos rendimentos prediais em IRS. In **I Congresso de Direito do Arrendamento**. Coimbra : Almedina, 2019. ISBN978-972-40-7987-5. p. 191-211. Cota: 28.46 – 309/2022

Resumo: Neste artigo, a autora aborda a questão da tributação dos rendimentos prediais, procedendo à análise do atual regime de tributação em sede de IRS. São focados os seguintes aspetos: enquadramento deste tipo de rendimentos para efeitos de IRS; incidência real; deduções com gastos; dedução de perdas; tributação autónoma, regime de englobamento; tributação dos rendimentos prediais nas categorias B e F do IRS; retenções na fonte.

Projeto de Lei n.º 658/XV/1.ª (IL)

Comissão de Orçamento e Finanças (5.ª) com conexão com a Comissão de Economia, Obras Públicas, Planeamento e Habitação (6.ª)

A partir de 2013, os rendimentos prediais passaram a ter a possibilidade de tributação autónoma, sendo-lhes aplicável a taxa de 28%. O contribuinte pode optar pelo englobamento dos rendimentos, caso lhe seja mais favorável. A autora dá conta das alterações recentemente introduzidas na tributação dos rendimentos prediais pela Lei n.º 3/2019, de 9 de janeiro, que «introduziu um conjunto de reduções à aludida taxa especial de tributação autónoma aplicável aos rendimentos prediais, consoante a duração do contrato de arrendamento do qual estes decorram».

Projeto de Lei n.º 658/XV/1.ª (IL)

Comissão de Orçamento e Finanças (5.ª) com conexão com a Comissão de Economia, Obras Públicas, Planeamento e Habitação (6.ª)