

[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

Data de admissão: 04/10/2022

Comissão de Orçamento e Finanças (5.ª)

ÍNDICE

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

I. A INICIATIVA

A iniciativa ora apresentada considera que os quartos disponíveis, nomeadamente em Lisboa, Porto e Coimbra, estão cada vez menos acessíveis para os estudantes, defendendo os proponentes que o aumento do número de vagas nas instituições de ensino superior deve ser acompanhado, *a priori*, de condições para os alunos.

Defendem também que as despesas com o alojamento são os elementos que mais pesam no orçamento mensal das famílias de alunos deslocados da sua residência habitual, face à oferta de quartos cada vez mais reduzida e a preços mais elevados, potencialmente agravada pela retoma do turismo e impacto da inflação.

Afirmam ainda que, ao mencionado cenário, acresce a deficitária oferta pública de quartos para estudantes universitários, tornando-se imperativo, no entendimento dos subscritores, a criação de mecanismos de incentivo à oferta de alojamento no mercado privado.

Assim, a iniciativa em apreço opta por aumentar esta oferta através do alívio fiscal dos proprietários de estabelecimentos de alojamento local, estimulando o arrendamento de curta duração a estudantes de ensino superior.

Os proponentes declaram que, a par do enquadramento dos rendimentos do alojamento local na categoria B (rendimentos empresariais e profissionais) e na categoria F (rendimentos prediais) em sede de imposto sobre o rendimento das pessoas singulares (IRS), estes podem ser tributados autonomamente à taxa de 28%, sendo nesta última opção que a proposta *sub judice* incide, com o objetivo de incentivar os proprietários a disponibilizar as suas unidades de alojamento a estudantes do ensino superior, sem sacrificar, na perspetiva dos subscritores, os rendimentos daí advindos.

Desta forma, a iniciativa prevê a redução da taxa de tributação autónoma para 10%, a incidir sobre os rendimentos decorrentes da exploração de estabelecimentos de alojamento local, relativos a contratos de alojamento celebrados com estudantes do ensino superior, durante o ano letivo de 2022/2023.

II. APRECIÇÃO DOS REQUISITOS CONSTITUCIONAIS, REGIMENTAIS E FORMAIS

▪ Conformidade com os requisitos constitucionais e regimentais

A iniciativa é apresentada pelo Grupo Parlamentar do Partido Chega (CH), 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 República](#) (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.

Assume a forma de projeto de lei, em conformidade com o disposto no n.º 2 do artigo 119.º e alínea *a*) do n.º 1 do artigo 123.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.

A matéria sobre a qual versa o presente projeto de lei enquadra-se no âmbito da reserva relativa de competência legislativa da Assembleia da República, por força do disposto na alínea *c*) do n.º 1 do artigo 165.º da Constituição.

O Projeto de Lei n.º 343/XV/1.^a (CH) deu entrada a 30 de setembro de 2022, tendo sido junta a [ficha de avaliação prévia de impacto de género](#). A 4 de outubro de 2022 foi admitido 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) e com a Comissão de Educação e Ciência (8.^a), por despacho do Presidente da

¹ As ligações para a Constituição e para o Regimento são direcionadas para o portal oficial da Assembleia da República.

Assembleia da República, tendo sido anunciado na sessão plenária no dia 6 de outubro de 2022. A respetiva discussão na generalidade encontra-se agendada para a reunião plenária do dia 20 de outubro de 2022, por arrastamento com o [Projeto de Resolução n.º 247/XV/1.ª \(BE\)](#) [«apoio a estudantes e requisição de imóveis para alojamento estudantil» (*cf.* [Boletim Informativo](#))].

▪ Verificação do cumprimento da lei formulário

A [lei formulário](#)² 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 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, possam ser objeto de aperfeiçoamento formal, em sede de apreciação na especialidade ou em redação final.

A iniciativa em apreço não refere o número de ordem das alterações introduzidas ao Código do IRS, nem elenca as mesmas. Efetivamente, o n.º 1 do artigo 6.º da lei formulário dispõe que «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».

Porém, tem sido opção do legislador, nas mais recentes alterações ao Código do IRS, não incluir as indicações mencionadas nem o número de ordem da alteração, atendendo ao elevado número de alterações que este diploma já sofreu.

De facto, 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 tentando manter uma redação simples e concisa, parece-nos mais seguro e eficaz não colocar o número de ordem de alteração nem o elenco de diplomas que procederam a alterações quando

² Lei n.º 74/98, de 11 de novembro, alterada e republicada pela Lei n.º 43/2014, de 11 de julho, estabelece um conjunto de normas sobre a publicação, a identificação e o formulário dos diplomas.

a mesma incida sobre Códigos, «Leis Gerais», «Regimes Gerais», «Regimes Jurídicos» ou atos legislativos de estrutura semelhante.

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 devem 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, a iniciativa estabelece no seu artigo 3.º que a sua entrada em vigor ocorrerá «com a aprovação do Orçamento do Estado subsequente», estando em conformidade com o previsto no n.º 1 do artigo 2.º da lei formulário, que prevê que 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 nos parece suscitar outras questões em face da lei formulário.

III. ENQUADRAMENTO JURÍDICO NACIONAL

A [Constituição](#)³ determina no seu [artigo 65.º](#) que, por forma a assegurar o direito à habitação, incumbe ao Estado⁴:

- «a) Programar e executar uma política de habitação inserida em planos de ordenamento geral do território e apoiada em planos de urbanização que garantam a existência de uma rede adequada de transportes e de equipamento social;
- b) Promover, em colaboração com as regiões autónomas e com as autarquias locais, a construção de habitações económicas e sociais;
- c) Estimular a construção privada, com subordinação ao interesse geral, e o acesso à habitação própria ou arrendada; e

³ Texto consolidado retirado do portal na *Internet* da Assembleia da República. Todas as referências à Constituição são feitas para o referido portal. Consultas efetuadas a 13/10/2022.

⁴ Alínea a), b), c) e d) do n.º 2.

d) Incentivar e apoiar as iniciativas das comunidades locais e das populações, tendentes a resolver os respetivos problemas habitacionais e a fomentar a criação de cooperativas de habitação e a autoconstrução.»

A utilização de instrumentos de política fiscal e de medidas tributárias nos mercados de habitação e arrendamento encontra-se prevista na [Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro](#)⁵, que aprova a Lei de Bases da Habitação. Este diploma define, no seu artigo 29.º, a utilização de medidas de política com vista a assunção de um conjunto de objetivos em matéria de habitação, onde se incluem o incentivo do melhor uso dos recursos habitacionais, a dinamização do mercado do arrendamento e a atribuição de benefícios fiscais em matéria habitacional (dependentes da verificação da sua conformidade com os fins que a motivaram). O capítulo VI deste diploma versa ainda sobre as matérias de arrendamento habitacional.

Em função de a temática constante da presente iniciativa legislativa versar sobre a tributação aplicável aos rendimentos provenientes da exploração de alojamento local, cumpre então mencionar a figura jurídica do Alojamento Local (AL), conceito que surgiu no âmbito do [Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março](#), com o intuito de permitir a prestação de serviços de alojamento temporário em estabelecimentos que não reunissem os requisitos exigidos para os empreendimentos turísticos. O regime jurídico de exploração desta tipologia de estabelecimentos veio posteriormente a ser estabelecido através do [Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto](#)⁶, sendo de relevar as condições de funcionamento, decorrentes da [Portaria n.º 262/2022, de 6 de novembro](#). Estes estabelecimentos de alojamento local prestam serviços de alojamento temporário, mediante remuneração.

Relativamente ao âmbito da matéria fiscal em análise, o regime de tributação será apenas abordado em sede de IRS. Assim, de acordo com o disposto no [Código IRS](#)⁷, aprovado pelo [Decreto-Lei n.º 442-A/88, de 30 de novembro](#), o IRS incide sobre o valor

⁵ Texto consolidado retirado do sítio na *Internet do Diário da República Eletrónico*. Todas as referências legislativas são feitas para este portal oficial, salvo indicação em contrário. Consultas efetuadas a 13/10/2022.

⁶ Adaptado à Região Autónoma da Madeira através do [Decreto Legislativo Regional n.º 13/2015/M, de 22 de dezembro](#), e à Região Autónoma dos Açores através da [Portaria n.º 83/2016, de 4 de agosto](#).

⁷ Diploma consolidados retirados do portal oficial *info.portaldasfinancas.gov.pt*. Todas as ligações eletrónicas a referências de natureza fiscal são feitas para o referido portal, salvo referência em contrário. Consulta efetuada a 13/10/2022.

anual dos rendimentos das categorias [A](#) (rendimentos de Trabalho dependente), [B](#) (rendimentos empresariais e profissionais), [E](#) (rendimentos de capitais), [F](#) (rendimentos prediais), [G](#) (incrementos patrimoniais) e [H](#) (Pensões). No que concerne à matéria em apreço, cumprirá então aludir à tributação de rendimentos das categorias B e F.

No caso dos rendimentos de categoria B⁸, a forma de determinação desta tipologia de rendimentos é efetuada atendendo ao valor anual de rendimentos e atentas as diferenças entre o regime simplificado⁹ ou a contabilidade organizada. A opção de tributação segundo as regras da Categoria B será posteriormente realizada por englobamento ([artigo 22.º](#)), o que implica que o rendimento coletável do alojamento local seja adicionado aos rendimentos de outras categorias que o sujeito passivo venha a ter. Cumpre ainda relevar que, nos termos do n.º 14 do [artigo 28.º](#)¹⁰, «os titulares de rendimentos da exploração de estabelecimentos de alojamento local na modalidade de moradia ou apartamento podem, a cada ano, optar pela tributação de acordo com as regras estabelecidas para a categoria F».

No caso dos rendimentos de categoria F, o rendimento tributável corresponderá à diferença entre o rendimento obtido com o desenvolvimento da atividade e as despesas tidas com a referida atividade e previstas para esta categoria. Após o apuramento do rendimento sujeito a imposto, a tributação pode ser efetuada através de duas vias, respetivamente:

- a tributação por englobamento dos rendimentos (nos termos aplicáveis à categoria B - aplicação da taxa progressiva de IRS do escalão correspondente à soma de todos os rendimentos do sujeito passivo); ou
- A tributação autónoma à taxa de 28%, prevista nos termos do [artigo 72.º](#) do Código do IRS.

⁸ Em função dos elementos que inicialmente fez constar na declaração de início ou de alteração de atividade, ou do volume de negócios que veio a obter, poderá ocorrer mudança de regime.

⁹ No âmbito deste regime, cumpre referir o disposto na alínea *h*) do n.º 1 do artigo 31.º do CIRS, onde se define que a determinação do rendimento tributável inclui a aplicação de um coeficiente de «0,50 aos rendimentos da exploração de estabelecimentos de alojamento local na modalidade de moradia ou apartamento, localizados em área de contenção».

¹⁰ Redação dada pela [Lei n.º 42/2016, de 28 de dezembro](#), que aprova o Orçamento do Estado para 2017.

A tipologia de rendimentos supracitada deverá também ater às seguintes disposições constantes do [artigo 71.º¹¹](#) do [Estatuto dos Benefícios Fiscais](#), aprovados pelo [Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho](#), na sua redação atual, respetivamente:

«Artigo 71.º

Incentivos à reabilitação urbana e ao arrendamento habitacional a custos acessíveis

[...]

27 - Ficam isentos de tributação em IRS e em IRC, pelo período de duração dos respetivos contratos, os rendimentos prediais obtidos no âmbito dos programas municipais de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis, sendo, para efeitos de IRS, os rendimentos isentos obrigatoriamente englobados para efeitos de determinação da taxa a aplicar aos restantes rendimentos, quando o sujeito passivo opte pelo englobamento dos rendimentos prediais.

28 - Para efeitos do disposto no número anterior, consideram-se programas municipais de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis os programas de iniciativa municipal que tenham por objeto contratos de arrendamento e subarrendamento habitacional por um prazo mínimo de arrendamento não inferior a cinco anos e cujo limite geral de preço de renda por tipologia não exceda o definido nas tabelas 1 e 2 do anexo I à Portaria n.º 176/2019, de 6 de junho.

29 - Em tudo o que não esteja previsto nos nºs 27 e 28 aplica-se o regime constante do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, com as necessárias adaptações.

30 - A isenção prevista nos nºs 27 e 28 depende de reconhecimento pelo membro do Governo responsável pela área das finanças.»

¹¹ Na redação dada pelo [artigo 355.º](#) da [Lei n.º 2/2020, de 31 de março](#).

IV. ENQUADRAMENTO JURÍDICO NA UNIÃO EUROPEIA E INTERNACIONAL

▪ Âmbito internacional

Países analisados

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

ESPAÑA

O [artigo 23.^o](#)¹² da [Ley 35/2006, de 28 de noviembre](#), «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», determina a possibilidade de redução de 60% do IRS quando se arrende uma casa cuja finalidade principal é satisfazer a necessidade permanente de habitação do inquilino (artigo 2.^o da [Ley 29/1994, de 24 de noviembre](#)¹³, «de Arrendamientos Urbanos»).

A questão da redução de IRS por **arrendamento de casas a estudantes** tem sido objeto de pedidos de esclarecimento à [Dirección General de Tributos](#)¹⁴, que tem tido o seguinte entendimento, plasmado em [consultas vinculantes](#)¹⁵ :

A redução de 60 por cento prevista no n.^o 2 da [Ley 29/1994, de 24 de noviembre](#), «de Arrendamientos Urbanos», incide em prédio habitável cuja finalidade primordial seja satisfazer a necessidade permanente de habitação do inquilino.

O artigo 3.^o da mesma lei determina que se considera arrendamento para uso diverso da habitação o arrendamento que, incidindo sobre prédio, tenha como

¹² Diploma consolidado retirado do portal [BOE.es](#). Todas as ligações eletrónicas a referências legislativas referentes a Espanha são feitas para o referido portal, salvo referência em contrário. Consulta efetuada a 11/10/2022.

¹³ Diploma consolidado 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. Consulta efetuada a 12/10/2022.

¹⁴ Portal oficial, retirado de: <https://www.hacienda.gob.es/es-ES/Areas%20Tematicas/Impuestos/Direccion%20General%20de%20Tributos/Paginas/Direccio%20n%20general%20de%20tributos.aspx>. Consulta efetuada a 11/10/2022.

¹⁵ Informação retirada da respetiva base de dados, disponível em: <https://petete.tributos.hacienda.gob.es/consultas>. Consultas efetuadas a 11/10/2022.

destino principal outro que não o estabelecido no artigo anterior, em particular os arrendamentos celebrados por temporada (verão ou inverno).

Assim, caso o arrendamento a estudante seja **por um período de tempo inferior a um ano**, a redução de 60 por cento não lhe é aplicável (consultas vinculantes nº V1754-09, V1523-10, V3109-15 e V3162-21).

Caso esse arrendamento a estudante seja feito **por um período superior a um ano**, vindo assim a constituir a residência habitual do estudante durante esse período, este configura-se como um arrendamento que vai além da mera temporada e destina-se a satisfazer a necessidade de habitação permanente do estudante inquilino, uma vez que o referido imóvel constituirá a residência habitual do estudante durante esse período, pelo que, comprovada tal circunstância, a redução de 60% é aplicável (consulta vinculante V1374-20).

O Tribunal Económico-Administrativo Central (TEAC), por [Resolución del TEAC de 8 de marzo de 2018](#)¹⁶, tem o mesmo entendimento.

IRLANDA

Neste país, o [Finance Act de 1999](#)¹⁷ introduziu, na sua [secção 50.º](#) um regime de alojamento para estudantes, segundo o qual as despesas incorridas com alojamento para estudantes podem ser imputadas ao rendimento do arrendamento do imóvel e a outros rendimentos de arrendamento irlandeses, reduzindo assim o rendimento tributável da pessoa que efetua a despesa.

Apesar do regime estar já encerrado, na medida em que a data de término para incorrer em despesas qualificadas tenha passado, podem continuar a surgir reclamações relacionadas com despesas elegíveis incorridas antes desta data.

¹⁶ Informação retirada da respetiva base de dados, disponível em: <https://serviciostelematicosexh.hacienda.gob.es/TEAC/DYCTEA/criterio.aspx?id=00/05663/2017/00/0/1&q=s%3d1%26rs%3d%26rn%3d%26ra%3d%26fd%3d08%2f03%2f2018%26fh%3d08%2f03%2f2018%26u%3d%26n%3d%26p%3d%26c1%3d%26c2%3d%26c3%3d%26tc%3d1%26tr%3d%26tp%3d%26tf%3d%26c%3d2%26pg%3d1>. Consultas efetuadas a 11/10/2022.

¹⁷ Diploma consolidado retirado do portal oficial irishstatutebook.ie. Todas as ligações eletrónicas a referências legislativas referentes a Irlanda feitas para o referido portal, salvo referência em contrário. Consulta efetuada a 13/10/2022.

Não foram encontradas novas disposições relativas a isenções fiscais para alojamentos de estudantes.

V. ENQUADRAMENTO PARLAMENTAR

▪ Iniciativas pendentes (iniciativas legislativas e petições)

Efetuada pesquisa sobre a base de dados da Atividade Parlamentar (AP), foram identificadas as seguintes iniciativas, de matéria conexa ao objeto da iniciativa em análise:

- [Projeto de Lei n.º 289/XV/1ª \(PAN\)](#) 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 na generalidade* (com os votos contra do PS, a abstenção do PSD, do CH, da IL e do PCP, e os votos a favor do BE, do PAN e do L);
- [Projeto de Lei n.º 342/XV/1ª \(PCP\)](#) Reforça dos apoios ao alojamento no Ensino Superior, *tendo baixado* à Comissão de Educação e Ciência na data de 04/10/2022;
- [Projeto de Resolução n.º 247/XV/1ª \(BE\)](#) Apoio a estudantes e requisição de imóveis para alojamento estudantil, *tendo baixado* à Comissão de Educação e Ciência na data de 28/09/2022;
- [Projeto de Resolução n.º 250/XV/1ª \(L\)](#) Recomenda ao Governo a tomada de medidas urgentes de apoio ao alojamento de estudantes do ensino superior deslocados e de criação de residências universitárias em património subutilizado do Estado, *tendo baixado* à Comissão de Educação e Ciência na data de 29/09/2022.

▪ Antecedentes parlamentares (iniciativas legislativas e petições)

Efetuada pesquisa sobre a mesma base de dados, foram identificados os seguintes antecedentes parlamentares na passada legislatura, de matéria similar ao objeto da presente iniciativa:

- [Projeto de Lei n.º 314/XIV/1ª \(PAN\)](#) Suspensão do pagamento das prestações de alojamentos e residências e alojamentos universitários durante o período de emergência de saúde pública, *rejeitado na generalidade* (com os votos contra do PS, do PSD e do CDS-PP, a abstenção do CH e da IL e os votos a favor do BE, do PCP, do PAN, do PEV e da Deputada não inscrita Joacine Katar Moreira);
- [Projeto de Lei n.º 287/XIV/1.º \(PCP\)](#) Medidas excecionais de apoio aos estudantes do Ensino Superior, *rejeitado na generalidade* (com os votos contra do PS, do PSD, do CDS-PP e da IL, a abstenção do CH e os votos a favor do BE, do PCP, do PAN, do PEV e da Deputada não inscrita Joacine Katar Moreira);
- [Projeto de Lei n.º 726/XIV/2.º \(PCP\)](#) Medidas de apoio aos estudantes do Ensino Superior Público, *aprovado por unanimidade* (deu origem à Lei n.º 35/2021 de 8 de junho, que aprova medidas de apoio aos estudantes do ensino superior público e altera a Lei n.º 38/2020, de 18 de agosto).

VI. CONSULTAS E CONTRIBUTOS

▪ Consultas facultativas

Atenta a matéria objeto da iniciativa, poderá ser pertinente consultar os Secretários de Estado dos Assuntos Fiscais e do Ensino Superior.

VII. ENQUADRAMENTO BIBLIOGRÁFICO

BARBOSA, Maria João Quintão - **Alojamento Universitário** [Em linha]. [Braga] : Universidade do Minho, 2018. [Consult. 28 set. 2022]. Disponível em WWW:<URL: <https://catalogobib.parlamento.pt:82/images/winlibimg.aspx?skey=&doc=126492&img=12345&save=true>>.

Resumo: «O presente estudo foi desenvolvido com o intuito de conhecer as condições de habitação dos estudantes da Universidade do Minho no ano letivo 2017/18. A par de uma investigação de dados secundários acerca da oferta disponibilizada na

Universidade do Minho, foi aplicado um questionário *online* (em português e inglês) entre os dias 27 de junho e 23 de julho de 2018, dirigido aos estudantes da Universidade do Minho (portugueses e estrangeiros) a viver em alojamentos privados e nas residências universitárias. Pretendeu-se conhecer diversos aspetos relacionados com o alojamento, como: expectativas em relação ao processo de arrendamento; comportamentos passados; processo de procura de habitação; a caracterização atual do seu alojamento; satisfação com a habitação; e, intenções futuras relativamente à permanência ou não na habitação».

MELO, Francisco Manuel Guimarães de - **Tributação dos rendimentos prediais no IRS** [Em linha]. [S.l. : s.n.], 2017. [Consult. 28 set. 2022]. Tese de mestrado. Disponível em [WWW:<URL: https://catalogobib.parlamento.pt:82/images/winlibimg.aspx?skey=&doc=124561&img=17510&save=true>](https://catalogobib.parlamento.pt:82/images/winlibimg.aspx?skey=&doc=124561&img=17510&save=true).

Resumo: Esta tese de mestrado debruça-se sobre o regime de tributação dos rendimentos prediais no IRS e, mais especificamente, sobre a conveniência de servir fins extrafiscais, como são os casos da revitalização do mercado de arrendamento tradicional, por um lado, e da requalificação do parque habitacional português, por outro lado. O autor analisa a evolução do regime de tributação dos rendimentos prediais, conceito e âmbito dos rendimentos, evoluindo para a análise do regime de tributação propriamente dito. No cap. III, ponto 2.4 apresenta a taxa aplicável no âmbito da tributação predial, objeto do presente Projeto de Lei (p. 37).

PEREIRA, Paula ROSADO - Tributação dos rendimentos prediais em IRS. In **1.º Congresso de Direito do Arrendamento**. Coimbra : Almedina, 2019. ISBN 978-972-40-7987-5. P. 191-211. COTA: 28.46 – 309/2022.

Resumo: A autora debruça-se sobre o tema da tributação dos rendimentos prediais em sede de IRS. Analisa a tributação dos rendimentos no âmbito da categoria F do IRS e a tributação dos rendimentos prediais na categoria B do IRS, apresentando as regras que obrigam ou permitem a inclusão destes rendimentos numa ou noutra categoria. Nos casos em que o sujeito passivo tem a possibilidade de optar por uma ou outra situação, a autora demonstra as vantagens e desvantagens inerentes à decisão. Neste âmbito é analisada a tributação autónoma (categoria F do IRS) referindo, especialmente, as

reduções previstas para esta taxa no artigo 72.º do Código do IRS, com redação introduzida pela Lei n.º 3/2019, de 9 de janeiro, e que incidem sobre os contratos de arrendamento, favorecendo a requalificação do parque habitacional português.

WORX REAL ESTATE CONSULTANTS ; UNIPLACES - **Relatório das residências de estudantes** [Em linha] : 2017. [S.l.] : Worx : Uniplaces, 2017. [Consult. 28 set. 2022]. Disponível em WWW:<URL: <https://catalogobib.parlamento.pt:82/images/winlibimg.aspx?skey=&doc=126491&img=12344&save=true>>.

Resumo: Este documento da UNIPLACES faz um levantamento exaustivo dos mercados internacional e nacional de habitação dirigida a estudantes. Numa primeira parte é feita a análise dos estudantes em mobilidade internacional (numa perspetiva internacional e nacional). Numa segunda parte é elaborada uma análise dos mercados internacional (Reino Unido, França e Espanha) e nacional (Lisboa, Porto e Coimbra).

No mercado internacional são analisados os seguintes itens: cidades mais atrativas; promotores de residências estudantis; valores médios por quarto; contributos dos alunos internacionais para a economia local. Relativamente ao mercado nacional são analisados os seguintes itens: número de residências estudantis públicas e privadas; números de camas e tipologia dos quartos; promotores; valores de arrendamento mensal por tipologia. É, ainda, elaborada uma pequena nota relativamente ao mercado de arrendamento privado.

O estudo conclui com a identificação de aspetos positivos (ex.º mercado em expansão) e aspetos negativos (ex.º falta de ativos imobiliários).