

Projeto de Lei n.º 673/XV/1.ª (CH)

Título: Reforça os incentivos à estabilidade nos contratos de arrendamento para habitação própria e permanente por via da redução das taxas de tributação autónoma

Data de admissão: 17 de março de 2023

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 INTERNACIONAL

V. ENQUADRAMENTO PARLAMENTAR

VI. CONSULTAS E CONTRIBUTOS

VII. ENQUADRAMENTO BIBLIOGRÁFICO

I. A INICIATIVA

Os proponentes começam por declarar o acesso à habitação como um direito fundamental e a base para garantir a dignidade existencial da pessoa, defendendo que o Estado deve fomentar a oferta de habitação.

Nesta sequência, os proponentes asseveram que este direito não está a ser concretizado em Portugal, citando os motivos que, no seu entender, estão na base na desta situação.

Entre os mesmos, destacam os aumentos da taxa de juro e da inflação, decisivos para a compressão do poder de compra das famílias, alertando para o aumento de risco de incumprimento perante as instituições financeiras.

É citado o artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa (Constituição), bem como o Plano de Recuperação e Resiliência e o Programa do XXIII Governo Constitucional para fundamentar a ação do Estado no âmbito da mitigação das dificuldades de acesso à habitação, sendo igualmente criticado o programa «Mais Habitação».

Assim, consideram os proponentes que a intervenção referida não deve passar pela intromissão na gestão das instituições financeiros ou dos particulares, mas sim pela criação de instrumentos que amortizem o risco da perda de habitação própria, incluindo, para este efeito, o potencial incremento da modalidade de arrendamento, através da atratividade fiscal para os senhorios, de maneira a garantir a rentabilidade, o que se traduziria, no entender dos subscritores, numa maior segurança e benefício dos inquilinos.

Em concretização, a presente proposta visa a redução da tributação incidente sobre os rendimentos prediais e o reforço ao incentivo à estabilidade nos contratos de arrendamento para habitação própria e permanente, reduzindo, para 10%, a taxa autónoma nos contratos de duração igual ou inferior a 10 anos, e para 5% nos contratos de duração superior a 10 anos, sendo alterado o disposto no artigo 72.º do Código do Imposto sobre as Pessoas Singulares (IRS).

II. APRECIÇÃO DOS REQUISITOS CONSTITUCIONAIS, REGIMENTAIS E FORMAIS

▪ Conformidade com os requisitos constitucionais e regimentais

A iniciativa em apreciação é apresentada pelo Grupo Parlamentar do Chega (CH), ao abrigo e nos termos da alínea *b*) do artigo 156.º e do artigo 167.º da [Constituição](#)¹, bem como da alínea *b*) do n.º 1 do artigo 4.º e do n.º 1 do artigo 119.º do [Regimento da Assembleia da República](#)² (Regimento), que consagram o poder de iniciativa da lei.

A iniciativa assume a forma de projeto de lei, em conformidade com o disposto no n.º 2 do artigo 119.º do Regimento, observando o disposto na 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 esta parece não infringir a Constituição ou os princípios nela consignados e define concretamente o sentido das modificações a introduzir na ordem legislativa.

Encontra-se igualmente acautelado o limite imposto pela «lei-travão», previsto no n.º 2 do artigo 120.º do Regimento e no n.º 2 do artigo 167.º da Constituição, uma vez que o n.º 1 do artigo 3.º da iniciativa difere a sua entrada em vigor para o «dia seguinte ao da publicação em Diário da República do Orçamento do Estado subsequente à sua aprovação».

O projeto de lei em apreciação deu entrada a 17 de março de 2023, tendo sido junta a [ficha de avaliação prévia de impacto de género](#). No mesmo dia foi admitido e baixou na generalidade à Comissão de Orçamento e Finanças (5.^a), por despacho do Presidente

¹ Hiperligação para o sítio da *Internet* da Assembleia da República.

² Hiperligação para o sítio da *Internet* da Assembleia da República.

da Assembleia da República, tendo sido anunciado na reunião plenária do dia 22 de março.

▪ Verificação do cumprimento da lei formulário

A Lei n.º 74/98, de 11 de novembro, conhecida como [lei formulário](#)³, 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 - «Reforça os incentivos à estabilidade nos contratos de arrendamento para habitação própria e permanente por via da redução das taxas de tributação autónoma» - traduz o seu objeto, mostrando-se conforme ao disposto no n.º 2 do artigo 7.º da lei formulário. Em caso de aprovação, o título poderá ser objeto de aperfeiçoamento formal, em sede de apreciação na especialidade ou em redação final.

A presente iniciativa altera o Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares, aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 442-A/88, de 30 de novembro, não indicando número de ordem de alteração nem elenco de alterações.

O n.º 1 do artigo 6.º da lei formulário estabelece o dever de indicar, nos diplomas legais que alterem outros, o número de ordem da alteração introduzida e a identificação dos diplomas que procederam a alterações anteriores.

Todavia, 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 a mesma incida sobre Códigos, «Leis Gerais», «Regimes Gerais», «Regimes Jurídicos» ou atos legislativos de estrutura semelhante, como é o caso.

³ Hiperligação para o sítio da *Internet* da Assembleia da República.

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 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 n.º 1 do artigo 3.º do projeto de lei estabelece que a sua entrada em vigor ocorrerá «no dia seguinte ao da publicação em Diário da República do Orçamento do Estado subsequente à sua aprovação», 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». Sugere-se apenas que se pondere a alteração da norma de entrada em vigor para que a mesma coincida com a entrada em vigor do Orçamento do Estado subsequente e não com a sua publicação.

Nesta fase do processo legislativo, a iniciativa em apreço não nos parece suscitar outras questões em face da lei formulário.

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

A elaboração de atos normativos da Assembleia da República deve respeitar as 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, sugere-se que se pondere a sua alteração de modo a incluir a referência ao diploma alterado pela iniciativa, nomeadamente o Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares, uma vez que as regras de legística formal recomendam que o título dos atos normativos que alteram outros identifiquem os diplomas alterados, por questões informativas.

Quanto ao artigo 3.º, sugere-se que, em sede de apreciação na especialidade, seja ponderada a divisão das matérias em dois artigos distintos, de forma a autonomizar a norma de entrada em vigor da norma de produção de efeitos.

⁴ Documento disponível no sítio da *Internet* da Assembleia da República.

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

III. ENQUADRAMENTO JURÍDICO NACIONAL

A [Constituição](#)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 de 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»

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 21/03/2023.

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

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

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 ações 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 efetividade esta dependente da chamada "reserva do possível", em termos políticos, económicos e sociais. III - O direito a habitação, como direito social que é, quer seja entendido como um direito a uma prestação vinculada, reconduzível a uma mera pretensão jurídica, ou antes como um autêntico direito subjetivo inerente ao espaço existencial do cidadão, não confere a este um direito imediato a uma prestação efetiva, já que não é diretamente 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 privada, cooperativa e social, subordinadas ao interesse geral». Ainda, no n.º 6 da norma, estabelece-se que

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 21/03/2023.

«o Estado promove o uso efetivo de habitações devolutas de propriedade pública e incentiva o uso efetivo de habitações devolutas de propriedade privada».

De acordo com o [artigo 1.º](#) do [Código do IRS](#)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 21/03/2023.

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 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 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

- 3º. Não respeitem 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».

O Programa Arrendamento Acessível foi aprovado pelo [Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio](#).

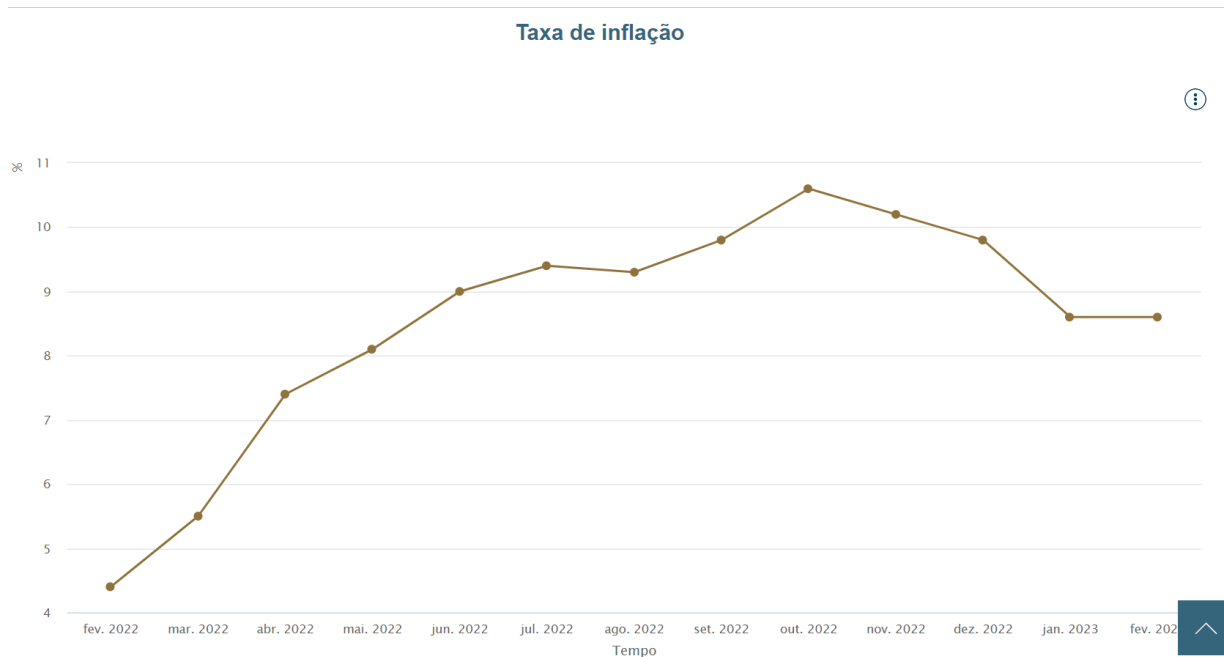
De acordo com o [artigo 20.º](#) daquele diploma, «estão isentos de tributação em IRS e Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas (IRC) os rendimentos prediais resultantes de contratos de arrendamento ou subarrendamento habitacional enquadrados no Programa de Apoio ao Arrendamento» (n.º 1).

À semelhança do previsto nos diplomas *supra* referidos, estabelece o n.º 4 do artigo 20.º do diploma aqui em causa que «a cessação do enquadramento referida no número anterior implica a perda total dos benefícios fiscais concedidos desde a data da respetiva usufruição com a conseqüente obrigação de proceder à declaração desse facto para efeitos de regularização da diferença entre o montante do imposto que foi pago em cada ano e aquele que deveria ter sido pago, acrescida de juros compensatórios».

Refira-se ainda 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.

¹⁰ Conforme referido na [notícia](#) que consta do portal do Governo. Consultado a 21/03/2023.

Por fim, de acordo com a [informação](#) disponível no [portal do Banco de Portugal](#), a taxa de inflação teve, no período de fevereiro de 2022 a fevereiro de 2023, a seguinte evolução:



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 noviembre¹¹](#), del Impuesto sobre la Renta de las Personas

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.

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 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.º2 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*

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.

- 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 658/XV/1.ª \(IL\)](#): *Facilita as situações de mudança de habitação, descontando o valor de rendas pagas ao valor de rendas recebidas para efeitos de cálculo de IRS, que baixou, para apreciação na generalidade, à Comissão de Orçamento e Finanças em 15/03/2023.*

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 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 conexas 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.

VI. CONSULTAS E CONTRIBUTOS

- **Consultas facultativas**

Atenta a matéria objeto da iniciativa, poderá ser pertinente consultar o Secretário de Estado dos Assuntos Fiscais.

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.

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».