

## **ORÇAMENTO DO ESTADO PARA 2024**

### **Habitação e Arrendamento**

A AIL reafirma que os inquilinos já pagam rendas demasiado elevadas e não suportam mais aumentos de rendas.

No atual contexto de inqualificável dificuldade no acesso à habitação e de rendas em crescendo, e com vista a atenuar o seu peso no orçamento familiar, a AIL propõe que na discussão do OE/2024, na especialidade, se considere e se aprove, por apropriado e de elementar justiça:

1. O alargamento da dedução, em sede de IRS, **a todas as rendas habitacionais**, sem exceções, independentemente do ano da celebração do contrato ou do valor da renda.
2. A atualização da dedução dos atuais 15% para **o mínimo de 20%**.
3. A atualização do **atual limite de 502,00 euros** para **o limite da RMN-Remuneração Mínima Nacional estabelecida para 2024 (820,00 euros)**.
4. Tendo em conta a situação fiscal de muitas famílias arrendatárias que devido aos baixos rendimentos que auferem estão **isentas de apresentar a declaração de IRS**, logo não vão beneficiar da dedução da renda que pagam, haverá que atenuar o efeito do aumento das suas rendas. Assim, os justos apoios a conceder devem assentar numa **taxa de esforço de 25% (no mínimo) em substituição da atual taxa de 35%**.

Não cremos que estas **quatro medidas, tomadas em simultâneo**, tenham impactos significativos na despesa estimada no OE/2024 ou, se alguns impactos possam ter, decerto serão acomodáveis para as contas públicas, porquanto a atualização das rendas para 2024 em quase 7% comporta aumento relevante na receita fiscal.

Temos presente que a proposta de OE/2024 não contempla qualquer benefício fiscal aos inquilinos nas deduções das despesas de habitação em sede de IRS, particularmente as rendas, que possa incentivar o arrendamento.

Mas temos presente que a proposta de OE/2024 contempla múltiplos incentivos e benefícios fiscais a favor da propriedade, alegando-se com isso a intenção de um acréscimo de disponibilidade de habitação para arrendamento, por um lado e, por outro, uma possível redução do preço das rendas para valores mais compatíveis com os rendimentos das famílias. A seu tempo veremos se com estas medidas este objetivo é minimamente alcançável!

É seguro afirmar que, atualmente, o peso das rendas habitacionais no orçamento familiar representa uma taxa de esforço, em média, superior a 40%, **incluindo as rendas mais antigas**, e uma taxa de esforço superior nas rendas mais recentes, que por força de um mercado inseguro e disfuncional são anualmente atualizadas em espiral crescente devido à celebração generalizada de contratos a prazo certo, com duração de um ano e não renováveis, forma capciosa utilizada pela propriedade para especular com as rendas e desestabilizar e precarizar o arrendamento.

É também seguro afirmar que por força da aplicação das alterações introduzidas no NRAU em 2012, a esmagadora maioria das rendas dos contratos celebrados antes de 1990 foram atualizadas de acordo com as normas nele constantes – condicionadas ao RABC-Rendimento Anual Bruto Corrigido ou ao VPT-Valor Patrimonial Tributário ou em negociação direta entre partes, sendo que nestas duas as rendas estabelecidas foram sendo atualizadas por aplicação do coeficiente publicado anualmente pelo INE – donde a taxa de esforço dos inquilinos mais antigos ser hoje de 40% ou mais.

É ainda seguro afirmar que neste período de 10 anos se verificou a redução da composição de muitos agregados familiares, em geral de aposentados, originando também a redução dos seus rendimentos, donde resultou que a taxa de esforço da renda seja hoje, também por isso, superior 40%.

Acresce ainda as consequências sobre a taxa de esforço das rendas resultante da aplicação do coeficiente da sua atualização em 2024 que será de 1,0694, conforme a decisão do Governo anunciada em 26 de outubro, satisfazendo assim as pretensões e pressões dos senhorios e agentes imobiliários.

O que antecede, demonstra e justifica que, entre outras medidas de apoio aos inquilinos, fiscalmente se deve dar um tratamento mais apropriado e vantajoso às rendas habitacionais de modo a atenuar a elevada taxa de esforço das famílias, bem como terminando com a indigna discriminação de as rendas dos contratos anteriores a 1990 não serem dedutíveis em sede de IRS. **Daí, as quatro medidas acima propostas.**

Estas medidas poderão igualmente ser encaradas como um incentivo ao arrendamento e contribuir para a redução da informalidade e clandestinidade que grassa neste “*desregulado, desacreditado, precário e selvático mercado de arrendamento*”.

E serão ainda um apoio real e direto às famílias que declarem IRS, em complemento de outros apoios, fazendo notar que este aumento da dedução só terá efeitos em 2025. Cabe comentar que o aumento aprovado pelo governo em 26 de outubro do limite da dedução de €502,00 para €550,00 é irrelevante face ao elevado valor das rendas e da atualização de 2024.

Cabe aqui relevar o apoio às rendas quando ultrapassam a taxa de esforço de 35% que, segundo o Ministério das Finanças, abrange 185.000 famílias. Número que demonstra, se tal era necessário, por um lado as rendas elevadas e, por outro, os baixos rendimentos.

**Concluindo, estas medidas não resolvem este enorme problema da insuficiência de habitação e do seu elevado preço. Apenas o atenuam. Justifica-se, sem margem para qualquer dúvida, serem consideradas e aprovadas no âmbito do OE/2024.**

A seu tempo, urge que se adotem medidas com vista à contenção das rendas.

Outubro de 2023

**A Direção**