

Projecto de Lei n.º 343/XV/1.^a

Possibilita a tributação autónoma à taxa reduzida de 10% aplicável aos rendimentos relativos a contratos de alojamento celebrados com estudantes do ensino superior

Exposição de motivos

O drama dos estudantes deslocados repete-se a cada ano. Quartos cada vez mais caros e sem qualidade, levaram este ano Associações académicas de Lisboa, Porto e Coimbra a considerarem que o Governo não pode permitir que haja um aumento do número de vagas nas instituições de ensino sem acautelar primeiramente as condições necessárias para os alunos, e duvidam que seja encontrada uma solução atempada para os atuais estudantes.

Entraram quase 50 mil estudantes na 1.^a fase do concurso nacional de acesso ao ensino superior, o segundo mais elevado de sempre¹.

As despesas relacionadas com o alojamento são o que mais pesa no orçamento mensal, sobretudo nos Concelhos de Lisboa e Porto, e são um motivo de preocupação todos os anos para os pais dos alunos deslocados da sua residência habitual, que em Lisboa, por exemplo, rondam os 30%² do número total de inscritos.

A oferta de quartos no mercado privado é cada vez mais reduzida e a preços mais elevados face ao ano passado, sabendo que o número de quartos para arrendar desceu 44% nos últimos 12 meses, e o preço médio subiu cerca de 10%, é sobretudo em Lisboa e no Porto, que se verifica maior escassez de oferta, diríamos mesmo uma escassez alarmante, e conseqüentemente é também nestas cidades que se verifica o maior aumento de preços no arrendamento privado, prevendo-se um agravamento com a retoma do turismo e o impacto da presente inflação.

¹ [Colocados no ensino superior: a lista curso a curso | PÚBLICO \(publico.pt\)](#)

² [Ensino Superior: Lisboa com 30% de alunos deslocados mas só 9,2% têm residências universitárias \(dn.pt\)](#)

Considerando o facto de que no ano letivo de 2020/2021, a percentagem dos alunos que saíram do sistema durante o primeiro ano da licenciatura foi de 10,8%³, devem ser criadas condições para garantir que os alunos não abandonam o ensino superior por falta de opções para arrendamento de um alojamento digno.

No Porto, o custo médio de um quarto aumentou de 250 para 324 euros mensais no espaço de um ano. Em Lisboa, mais 55 euros por mês, fixando-se agora em 381 euros.

Às dificuldades crescentes para encontrar um quarto no mercado privado, soma-se a deficitária oferta pública de quartos para estudantes universitários. Face à inercia crónica do Governo em concretizar as promessas referentes a mais camas destinadas a alojamento estudantil, pela morosidade e incapacidade de realizar “obra” e executar planos, torna-se, imperativo e urgente criar mecanismos de incentivo à retoma da oferta de alojamento no mercado privado que permitam colmatar esta grave falha estrutural a que todos os anos milhares de alunos estão sujeitos.

Contrariamente, a outras iniciativas anunciadas recentemente, que uma vez mais, à moda da extrema esquerda, sustentam as suas opções na apropriação à força⁴, sacrificando privados e quem investe neste país, entendemos que a melhor opção, mais justa e de maior rapidez de execução, para aumentar a oferta de alojamento estudantil, sobretudo nas áreas mais críticas, é incentivar o arrendamento de curta duração a estudantes do ensino superior em estabelecimentos de alojamento local (AL) pela via do alívio fiscal aos seus proprietários.

Em sede de IRS, atualmente, os rendimentos do alojamento local são enquadrados na categoria B (rendimentos empresariais e profissionais).

No entanto, para efeitos de apuramento do rendimento coletável e da respetiva tributação, pode o proprietário optar pela categoria F (rendimentos prediais).

³ [Ensino Superior. “Este abandono não surpreende. É preciso criar condições nas universidades” \(dn.pt\)](#)

⁴ [“É quase surreal.” Alojamento Local critica proposta do BE para alugar estudantes universitários \(tsf.pt\)](#)

No caso de os rendimentos serem enquadrados na **categoria B**, o rendimento coletável – ou seja, o rendimento sujeito a IRS – pode ser calculado pelo regime simplificado ou pela contabilidade organizada. Isto, se a faturação resultar num valor até 200 mil euros por ano. Acima desse montante, aplica-se obrigatoriamente a contabilidade organizada.

No regime simplificado⁵, o rendimento tributável é apurado através da aplicação de um coeficiente. Na prática, o coeficiente funciona como uma dedução automática, fazendo com que o imposto incida apenas sobre uma parte do rendimento obtido e não sobre a totalidade.

Na contabilidade organizada, a matéria coletável é calculada nos termos e nas regras do IRC, com as devidas adaptações.

A tributação é feita por englobamento. Isto é, o rendimento coletável do alojamento local é adicionado aos rendimentos de outras categorias que eventualmente o proprietário tenha. E a taxa⁶ de IRS é a que corresponder ao escalão em que vier a ficar após somados todos os rendimentos.

No caso de os rendimentos serem enquadrados na **categoria F**, o rendimento coletável corresponde à diferença entre o rendimento obtido e as despesas previstas nesta categoria, que incluem todos os gastos para obter ou garantir os rendimentos, mensalidades do condomínio, obras e IMI. Os rendimentos podem ser tributados por englobamento, tal como referido para a categoria B.

5

https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/cirs_rep/Pages/irs31.aspx

⁶https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/cirs_rep/Pages/irs68.aspx

Outra possibilidade é serem tributados autonomamente, à taxa de 28%⁷, opção que compensa se a taxa média de IRS resultante do englobamento for superior a 28%. Por defeito, as rendas são tributadas pela própria categoria, por tributação autónoma, à taxa especial de 28%. No entanto, desde 2019 esta taxa pode ser mais reduzida para contratos de arrendamento de longo prazo e respetivas renovações até ao limite de 14%.

É precisamente, nesta opção, que a nossa proposta recai, pois é a que permite incentivar de forma imediata, todos os proprietários de AL que disponibilizem as suas unidades de alojamento a estudantes do ensino superior, sem que sacrifiquem os seus rendimentos, e cumulativamente possibilitarem ofertas a preços mais reduzidos, pela oportunidade de arrendamentos mais estáveis e com prazos mais alargados.

Recomendamos, que seja aplicada uma taxa de tributação autónoma reduzida de 10% a todos os proprietários de estabelecimentos de alojamento local que celebrem contratos com estudantes do ensino superior durante o ano letivo de 2022/2023.

Assim, nos termos constitucionais e regimentais aplicáveis, o Grupo Parlamentar do Chega apresenta o seguinte projeto de lei:

Artigo 1.º

Objeto

A presente lei determina a redução da taxa de tributação autónoma aplicável aos rendimentos provenientes 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, procedendo à alteração do Código do Imposto Sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (CIRS).

7

https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/cirs_rep/Pages/irs72.aspx

Artigo 2.º

Alteração ao Decreto-lei n.º 442-A/88, de 30 de Novembro

É alterado o artigo 72.º, do Decreto-lei n.º 442-A/88, de 30 de Novembro, que aprova o Código do Imposto Sobre o Rendimento das Pessoas Singulares, e posteriores alterações, que passa a ter a seguinte redação:

“Artigo 72.º

(...)

- 1- (...).
- 2- (...).
- 3- (...).
- 4- (...).
- 5- (...).
- 6- (...).
- 7- (...).
- 8- (...).
- 9- (...).
- 10- (...).
- 11- (...).
- 12- (...).
- 13- (...).
- 14- (...).
- 15- (...).
- 16- (...).
- 17- (...).
- 18- (...).
- 19- (...).

20- (...).

21- (...).

22- (...).

23- Aos rendimentos prediais 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, é aplicada uma redução de dezoito pontos percentuais da respetiva taxa autónoma.

Artigo 3.º

Entrada em vigor

O presente diploma entra em vigor com a aprovação do Orçamento do Estado subsequente.

Palácio de São Bento, 30 de setembro de 2022

Os Deputados do Grupo Parlamentar do CHEGA,

André Ventura - Bruno Nunes - Diogo Pacheco de Amorim - Filipe Melo - Gabriel Mithá Ribeiro - Jorge Galveias - Pedro Frazão - Pedro Pessanha - Pedro Pinto - Rita Matias - Rui Afonso – Rui Paulo Sousa