



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 128/XIII

Exposição de Motivos

No Programa do XXI Governo Constitucional, reconhece-se como prioridade assegurar a todos o direito fundamental, constitucionalmente consagrado, a uma habitação condigna. Com efeito, a habitação é a base de uma sociedade estável e coesa e o alicerce a partir do qual os cidadãos constroem as condições que lhes permitem aceder a outros direitos, como a educação, a saúde ou o emprego.

Na realização desta tarefa fundamental do Estado, é importante proporcionar modalidades de oferta habitacional adequadas às diferentes realidades pessoais, familiares e socioeconómicas, a fim de garantir a todos o acesso a uma habitação condigna.

Neste sentido, a Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio, que aprova o sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação para uma Nova Geração de Políticas de Habitação, aponta como objetivos garantir o acesso à habitação a todos os que não têm resposta por via do mercado, bem como a melhoria das oportunidades de escolha habitacionais e das condições de mobilidade no território entre os diversos regimes e formas de ocupação dos alojamentos e ao longo do ciclo de vida das famílias.

Para este fim, o arrendamento assume especial importância. É necessário estimular uma oferta de habitação para arrendamento habitacional que responda a necessidades de habitação de longo prazo, em condições adequadas ao desenvolvimento da vida familiar em condições de estabilidade, constituindo assim uma verdadeira alternativa à aquisição de casa própria.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Para alcançar estes objetivos, e em complemento dos instrumentos previstos para dar resposta urgente e prioritária às situações de carência habitacional, para a promoção de oferta pública de habitação e para incentivo a uma maior oferta habitacional em regime de arrendamento a custos comportáveis face aos rendimentos das famílias, a Nova Geração de Políticas de Habitação prevê um conjunto de medidas que visam a promoção da segurança e da estabilidade no arrendamento habitacional.

Pretende-se que estas medidas contribuam para minorar uma vulnerabilidade histórica e estrutural de competitividade da habitação permanente face aos outros usos potenciais, e responder à necessidade imperiosa de salvaguardar a segurança e estabilidade dos agregados familiares que permaneceram ao longo de décadas numa habitação arrendada, sobretudo, das pessoas de idade mais avançada, perante o risco de cessação de contratos de arrendamento decorrente da superveniência de opções mais rentáveis para os mesmos espaços.

Para este efeito, deve ser estabelecido um enquadramento fiscal com uma diferenciação progressiva, que promova a estabilidade do arrendamento habitacional de longa duração, criando condições favoráveis à celebração de novos contratos ou à renovação de contratos existentes por períodos iguais ou superiores a 10 ou a 20 anos.

Considera-se ainda que, servindo o objetivo último de garantir a todos o acesso a uma habitação condigna, esta medida deve ter um âmbito de aplicação centrado em contratos que contribuam de forma relevante para este objetivo, designadamente, em termos de preço de renda.

Assim:

Nos termos da alínea d) do n.º 1 do artigo 197.º da Constituição, o Governo apresenta à Assembleia da República a seguinte proposta de lei, com pedido de prioridade e urgência:



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Artigo 1.º

Objeto

A presente lei adita o artigo 59.º-J ao Estatuto dos Benefícios Fiscais aprovado pelo Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na sua redação atual, adiante designado por EBF, o qual cria um incentivo fiscal ao arrendamento de longa duração.

Artigo 2.º

Aditamento ao Estatuto dos Benefícios Fiscais

É aditado ao EBF o artigo 59.º-J, com a seguinte redação:

«Artigo 59.º-J

Arrendamento de longa duração

- 1 - Os sujeitos passivos, titulares de rendimentos prediais, pagos ou colocados à sua disposição no âmbito dos contratos de arrendamento para habitação permanente, beneficiam das seguintes taxas autónomas de IRS, sem prejuízo da opção pelo seu englobamento:
 - a) 14%, para contratos ou renovações contratuais com prazo igual ou superior a 10 e inferior a 20 anos;
 - b) 10%, para contratos ou renovações contratuais com prazo igual ou superior a 20 anos.
- 2 - Excluem-se do disposto no número anterior os contratos de arrendamento e as renovações relativos a imóveis com valor de renda superior ao estabelecido em portaria a aprovar pelos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças e da habitação.
- 3 - Os benefícios fiscais previstos no n.º 1 não são considerados para efeitos do



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

limite previsto no n.º 7 do artigo 78.º do Código do IRS.

4 - A verificação dos requisitos previstos nos n.ºs 1 e 2 faz-se mediante a apresentação à Autoridade Tributária e Aduaneira dos seguintes documentos:

- a) Contrato de arrendamento, caso exista contrato escrito;
- b) Comprovativo do pagamento do Imposto de Selo, quando aplicável;
- c) Documento comprovativo da titularidade do direito de arrendamento, quando o arrendatário seja pessoa diferente da indicada no contrato;
- d) Outros documentos comprovativos da existência da relação jurídica de arrendamento, nos casos de inexistência de contrato escrito.

5 - Perdem o direito aos benefícios previstos no presente artigo, com efeitos desde a sua aplicação, os sujeitos passivos titulares de rendimentos prediais pagos no âmbito dos contratos previstos no n.º 1, sempre que os mesmos, por razão imputável ao senhorio, se extingam antes de decorridos os prazos previstos nas alíneas a) e b) do mesmo número.»

Artigo 3.º

Entrada em vigor e produção de efeitos

1 - A presente lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação e produz efeitos a partir do período fiscal de 2018, relativamente a novos contratos de arrendamento e a renovações contratuais que tenham lugar a partir da sua entrada em vigor.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

- 2 - No final de 2019, o Governo procederá à reavaliação do regime fiscal estabelecido no artigo anterior, no sentido de apresentar à Assembleia da República as propostas de alteração que se justifiquem em função dos resultados da sua aplicação.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 26 de abril de 2018

O Primeiro-Ministro

O Ministro das Finanças

O Ministro do Ambiente

O Secretário de Estado dos Assuntos Parlamentares