

PROPOSTA DE AUTORIZAÇÃO LEGISLATIVA QUE PRETENDE CRIAR UM REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO QUE PREVEJA A ISENÇÃO DE TRIBUTAÇÃO SOBRE OS RENDIMENTOS PREDIAIS DECORRENTES DE ARRENDAMENTO OU SUBARRENDAMENTO HABITACIONAL NO ÂMBITO DO PROGRAMA ARRENDAMENTO ACESSÍVEL.

PROPOSTA DE LEI N.º 127/XIII- 3.ª (PCM)

-- PARECER DA ANMP --

1. ENQUADRAMENTO.

A Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território, Descentralização, Poder Local e Habitação, solicitou para consulta e pronúncia da ANMP relativamente a uma proposta de Lei que pretende autorizar o Governo a aprovar um regime especial de tributação que preveja a isenção de tributação sobre os rendimentos prediais decorrentes de arrendamento ou subarrendamento habitacional no âmbito do programa arrendamento acessível, aprovando, igualmente, em anexo, o Programa Arrendamento Acessível.

2. POSIÇÃO DA ANMP.

Atendendo a que no passado mês de Abril, o Conselho Diretivo da ANMP teve oportunidade de se pronunciar, a solicitação do Gabinete do Senhor Ministro do Ambiente, relativamente a uma iniciativa legislativa cujo conteúdo é quase totalmente coincidente com a presente em audição, a ANMP reproduz, para os devidos efeitos, e em anexo, a posição assumida à data, remetendo, para conhecimento e em anexo, cópia do parecer aprovado em reunião do Conselho Diretivo da ANMP, datada de 22 de Abril do corrente ano de 2018.

Associação Nacional de Municípios Portugueses
Coimbra, 26 de Junho de 2018

1
2 **PROPOSTA DE LEI QUE CONCEDE AO GOVERNO AUTORIZAÇÃO LEGISLATIVA**
3 **PARA CRIAÇÃO DE UM REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO DOS RENDIMENTOS PREDIAIS NO**
4 **ÂMBITO DO PROGRAMA ARRENDAMENTO ACESSÍVEL**
5 **PROPOSTA DE LEI QUE CRIA O PROGRAMA DE ARRENDAMENTO ACESSÍVEL.**
6 **-- PARECER DA ANMP --**
7

8 **I. ENQUADRAMENTO.**

9 O presente conjunto de iniciativas legislativas, remetidas pelo Ministério do Ambiente para audição e
10 parecer da ANMP, fazem parte do pacote de medidas que integra os compromissos da “Nova Geração de
11 Políticas de Habitação”, consubstanciando, por um lado, uma “...*proposta de lei que concede ao Governo*
12 *autorização legislativa para criação de um regime especial de tributação dos rendimentos prediais no âmbito*
13 *do arrendamento acessível*” e, ainda, um novo programa habitacional, o “*Programa de Arrendamento*
14 *Acessível*”.

15
16 **II. CONTEÚDO DA INICIATIVA LEGISLATIVA.**

17
18 **a) MOTIVAÇÃO DAS MEDIDAS FISCAIS E DO NOVO PROGRAMA HABITACIONAL.**

19 A proposta de Lei que concede ao Governo autorização legislativa para a criação de um regime especial
20 de tributação dos rendimentos prediais no âmbito do novo programa habitacional de arrendamento
21 acessível surge, precisamente, no âmbito da criação e regulamentação deste novo programa habitacional,
22 pretendendo **isentar de tributação**, seja em sede de IRS, seja em sede de IRC, os rendimentos prediais
23 relativos a contratos de arrendamento ou subarrendamento enquadrados no *Programa de Arrendamento*
24 *Acessível*, a criar pelo decreto-lei autorizado.

25 O *Programa de Arrendamento Acessível* é, de acordo com a nota preambular que acompanha a proposta,
26 um programa de habitação de adesão voluntária que visa promover uma oferta alargada de habitação para
27 arrendamento a preços reduzidos, a disponibilizar de acordo com taxas de esforços pré-definidas para as
28 famílias. O Programa pretende contribuir para a estabilidade e segurança do mercado do arrendamento e
29 **dar resposta às necessidades habitacionais de famílias cujo nível de rendimento não lhes permite**
30 **aceder no mercado a uma habitação adequada às suas necessidades, mas é superior ao que**
31 **usualmente confere acesso à habitação em regime de arrendamento apoiado.**

32
33 **b) NATUREZA, OBJETO DO PROGRAMA DE ARRENDAMENTO ACESSÍVEL.**

34 O *Programa de Arrendamento Habitacional* é um **programa de política de habitação de adesão**
35 **voluntária** destinado a incentivar a oferta de alojamentos para arrendamento habitacional a preços
36 reduzidos, a disponibilizar de acordo com uma taxa de esforço comportável para os agregados
37 habitacionais.

39 **c) ÂMBITO DO PROGRAMA.**

40 Aplica-se a contratos de arrendamento habitacional de prédios urbanos, partes urbanas de prédios
41 mistos ou frações autónomas de entidades públicas ou privadas, bem como àqueles em que o IHRU,
42 I.P., seja arrendatário no âmbito do Programa (com destino a subarrendamento pelo IHRU) e, ainda, aos
43 contratos de subarrendamento habitacional em que o IHRU seja senhorio.
44

45 **d) ENTIDADE GESTORA.**

46 O Programa do Arrendamento Acessível é gerido pelo IHRU, I.P.
47

48 **e) REQUISITOS DAS HABITAÇÕES (OU PARTES) E MODALIDADES DA OFERTA DE ALOJAMENTO.**

49 Os prédios urbanos ou partes submetidos ao Programa devem, para além de cumprir os requisitos gerais
50 relativos ao arrendamento, e o limite máximo de renda aplicáveis, cumprir um conjunto de requisitos de
51 segurança, salubridade e conforto a estabelecer em regulamentação (Portaria).

52 A oferta de alojamento poderá ser de habitação ou parte dela, podendo a finalidade ser de residência
53 permanente ou de residência temporária de estudantes.
54

55 **f) LIMITES MÁXIMOS DE RENDA E DURAÇÃO DOS CONTRATOS.**

56 A fixar de acordo com um conjunto de parâmetros definidos na lei (ex: área, qualidade, eficiência
57 energética...), dependentes, no entanto, de outros elementos que serão objeto de regulamentação
58 complementar a publicar (Portaria), e que variam consoante o arrendamento seja toda a habitação ou
59 apenas parte dela (ex: quarto).

60 Os contratos têm prazo mínimo de 3 anos, renovável anualmente até 5 anos, com exceção do arrendamento
61 para estudantes em que o prazo mínimo é de 9 meses.
62

63 **g) FORMALIDADES DE ADESÃO DOS SENHORIOS**

64 Os alojamentos são inscritos no Programa por vontade dos proprietários, de acordo com elementos
65 instrutórios a definir em regulamentação (Portaria), sendo o prestador responsável pela veracidade das
66 informações e pela atualidade dos elementos apresentados na inscrição do alojamento.
67

68 **h) BENEFICIÁRIOS E REQUISITOS DE ACESSO.**

69 Agregados habitacionais cujo rendimento anual bruto, calculado nos termos do regime que regula a
70 *"condição de insuficiência económica dos utentes para efeitos de isenção de taxas moderadoras e de outros*
71 *encargos de que dependa o acesso às prestações de saúde do Serviço Nacional de Saúde ..."*, seja inferior
72 a limites que virão a ser definidos em regulamentação (Portaria).

73 Podem integrar a candidatura cidadãos não impedidos, portugueses, de estados-membros da União
74 Europeia, ou com autorização de residência ou permanência por período igual ou superior ao mínimo do
75 arrendamento a que se candidata e, ainda, que não sejam proprietários, usufrutuários, ou superficiários de
76 habitação situada nos concelhos de procura ou limítrofes (exceto se a habitação estiver integrada neste
77 mesmo Programa).
78

78

79

80 **i) PROCEDIMENTO DE ATRIBUIÇÃO.**

81 Inicia-se com a disponibilização de uma oferta de alojamento, mediante comunicação do prestador ao IHRU,
82 remetendo-se o procedimento de atribuição para regulamentação (Portaria), que definirá, igualmente, graus
83 de prioridade.

84

85 **j) FISCALIZAÇÃO, MONITORIZAÇÃO E AVALIAÇÃO.**

86 Compete ao IHRU fiscalizar o cumprimento do decreto-lei, podendo o seu incumprimento resultar,
87 designadamente, na obrigação de correção de desconformidades, no cancelamento da inscrição do
88 alojamento, ou, ainda, gerar impedimentos nos termos da lei.

89 A monitorização e avaliação do programa são da responsabilidade do IHRU, em articulação com as demais
90 entidades envolvidas na sua aplicação, devendo ser submetido, bienalmente, ao Governo, um relatório de
91 avaliação com propostas de melhoria.

92

93 **l) COMPATIBILIDADE DE PROGRAMAS MUNICIPAIS.**

94 Os Municípios podem solicitar ao IHRU a verificação da compatibilidade dos programas municipais de oferta
95 para arrendamento habitacional com o Programa de Arrendamento Acessível (requisitos específicos,
96 prazos mínimos de arrendamento, etc...), com vista ao enquadramento, para os efeitos previstos no
97 presente decreto-lei, dos contratos celebrados no âmbito dos referidos programas. Os contratos
98 enquadráveis poderão beneficiar do quadro favorável em matéria de tributação de rendimentos prediais
99 emergentes dos respetivos contratos.

100

101 **III. APRECIÇÃO E POSIÇÃO DA ANMP.**

102

103 **Desarticulação com o processo de descentralização de competências.**

104 A ANMP valora como necessária e útil qualquer intervenção legislativa que pretenda criar melhores e mais
105 céleres condições de acesso à habitação, por parte das famílias, seja em situações de emergência social,
106 seja em outras circunstâncias de carência habitacional, de natureza menos convencional, hoje emergentes,
107 que suscitem um novo conjunto de problemas no âmbito do acesso à habitação, demandando novas
108 respostas, mais reais e adequadas, como presente Programa de Arrendamento Acessível.

109 Não obstante, é fundamental a articulação deste tipo de iniciativa legislativa, no quadro e modelo setorial
110 proposto pelo Governo para a área da habitação, designadamente no que respeita à proposta de a gestão
111 de programas de apoio ao arrendamento e reabilitação urbana passar para a esfera municipal.

112 Com efeito, neste particular programa -- que não deixa de ser um "*programa de arrendamento*", pese
113 embora o mesmo seja de adesão voluntária pelo setor público ou pelos privados -- o papel dos Municípios
114 não reflete aquele compromisso ou desafio, muito pelo contrário, toda a gestão fica concentrada no IHRU,
115 permitindo-se aos Municípios, tão só, uma quase recondução dos programas locais que já possuam --
116 desde que cumpridos determinado requisitos de "*compatibilidade*" -- ao presente Programa.

117 A ANMP alerta, assim, para esta questão de fundo que carece de articulação e cuidada reflexão, pois na
118 área da habitação, o caminho claramente apontado pelo Governo no processo de descentralização de
119 competências é no sentido dos modelos de gestão de proximidade e aumento do envolvimento dos
120 Municípios nos programas habitacionais, e não o inverso.

121

122 **Necessidade de articulação conjuntural.**

123 A ANMP reforça, mais uma vez, a necessidade de ponderar, nestes contextos, sempre, fatores como as
124 consequências da reforma do arrendamento e/ou os efeitos dos fenómenos recentes do alojamento
125 temporário sobre as conjunturas que ditam esta nova geração de políticas habitacionais e que motivam a
126 construção de novas respostas à medida destes “*novos carenciados*”.

127

128 **Medidas fiscais.**

129

130 Naturalmente, no que respeita ao pacote fiscal agregado ao Programa, a ANMP entende que este é um
131 aspeto fundamental e que será, seguramente uma mais-valia e estímulo à adesão ao Programa, sobretudo
132 pelos privados.

133

134 **Excesso de matérias remetidas para regulamentação.**

135

136 Por fim, a ANMP não pode deixar de manifestar reservas quanto à proficua remissão para regulamentação,
137 designadamente para Portarias, de matérias importantes como (entre outros aspetos) os limites máximos
138 de renda e de rendimentos das famílias.

139

140 **IV.POSIÇÃO DA ANMP.**

141 A ANMP sinaliza como útil e positiva para as populações este novo Programa de Arrendamento Acessível
142 e das medidas fiscais complementares.

143 Não obstante, a **ANMP não pode deixar de manifestar a seu descontentamento perante a tendência**
144 **centralizadora (no IHRU) emergente deste novo modelo de “apoio habitacional”, evidenciando a**
145 **desconformidade que o presente programa habitacional com o atual processo político de**
146 **descentralização de competências, pois, na qualidade de “programa de arrendamento”, deveria o**
147 **papel dos Municípios refletir os compromissos políticos e desafios constantes do processo de**
148 **descentralização o que não se verifica.**

149 **Ficando toda a gestão fica concentrada no IHRU, permite-se aos Municípios um papel quase**
150 **periférico, reduzido à mera e eventual recondução dos programas locais que já possuam ao**
151 **presente Programa.**

152

153 **Face ao exposto e perante as preocupações expendidas** -- de desarticulação com o processo de
154 descentralização e perante a tendência centralizadora presente no Programa em apreciação -- **a ANMP**
155 **não reúne condições para emitir parecer favorável ao conteúdo proposto.**

156

157 ANMP, 24 de Abril de 2018