ASSUNTO: PROJETO DE LEI N.º 97/XV/1.ª - CRIA O PROGRAMA DE APOIO À DISPONIBILIZAÇÃO DE IMÓVEIS DEVOLUTOS PARA ARRENDAMENTO COM RENDA CONDICIONADA.

PARECER DA ANMP

1. ENQUADRAMENTO

A Assembleia da República solicita à Associação Nacional de Municípios Portugueses (ANMP) o seu parecer relativamente ao Projeto de Lei (PL) acima identificado, que cria um Programa de apoio dirigido a proprietários de imóveis classificados como devolutos, que coloquem os respetivos imóveis no mercado de arrendamento habitacional sob o regime de renda condicionada.

O programa, de âmbito nacional -- que pretende contribuir para *dar resposta* a um *"duplo objetivo, por um lado, garantir às famílias o acesso a habitação a preços compatíveis com os seus rendimentos e, por outro, assegurar uma política de reabilitação urbana sustentável, social e ambientalmente responsável*" -- conforme exposição de motivos junta, prevê:

- *A criação de uma linha financeira especial, sob gestão do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU), destinada a apoiar obras de reabilitação em imóveis devolutos;*
- *A vinculação dos imóveis reabilitados à celebração de contratos de arrendamento em regime de renda condicionada, por um período mínimo de 10 anos, de acordo com os critérios do arrendamento acessível;*
- *A atribuição de benefícios fiscais, nomeadamente a isenção de IMI e isenção de IMT e Imposto do Selo na aquisição, reabilitação e subsequente afetação dos imóveis ao programa.*

O programa seria gerido pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P., *"podendo o mesmo celebrar protocolos com os municípios, os quais poderão disponibilizar apoio técnico e operacional para a identificação, mediação e gestão dos imóveis a integrar o programa*".

Os apoios – a que seriam elegíveis pessoas singulares ou coletivas, mas também municípios ou entidades intermunicipais que detenham imóveis em propriedade plena ou em regime de cedência para fins habitacionais –, a regulamentar pelo Governo no prazo de 60 dias, revestiriam a forma de:

- Subsídio não reembolsável, até 50% do custo elegível da obra, nos casos em que o imóvel seja cedido por um período superior a 20 anos para arrendamento com renda condicionada;
- Bonificação de taxas de juro em contratos de crédito à reabilitação.

De acordo com regime fiscal de incentivo proposto, os imóveis integrados neste programa beneficiariam:

- De **isenção de IMI** por um período máximo de 15 anos;
- De **isenção de IMT** e Imposto do Selo na aquisição ou transmissão de imóveis destinados a reabilitação com fins habitacionais no âmbito do programa;
- De majoração de despesas com reabilitação no apuramento de rendimentos prediais em sede de IRS ou IRC.

2. APRECIAÇÃO ANMP

A ANMP, perante a contínua escalada do problema da habitação, concorda, obviamente, com os objetivos prosseguidos pelo PL em apreciação, mas cuja regulamentação é preciso conhecer e o correspondente financiamento garantir.

Tal regulamentação deverá, desde logo, acautelar uma diferenciação positiva e especial quando se trate de arrendamento de prédios ou frações devolutas em Zonas de Pressão Urbanística (ZPU), onde a carência habitacional é mais intensa.

De sublinhar, por outro lado, que, em linha com o consagrado na Lei das Finanças Locais, a ANMP rejeita, por princípio, soluções legislativas que assentem na concessão unilateral, por parte do Estado Central, de isenções automáticas relativamente a impostos cuja receita é municipal Municípios – como o IMI e o IMT --, cuja perda prejudica a ação municipal, inclusive em matéria de habitação.

Termos em que, sem prejuízo de maior reflexão e aprofundamento, impõe-se, para além da já referida diferenciação das medidas em ZPU, a efetiva articulação e apresentação dos correspondentes impactos e cálculos, que compensariam os Municípios pela perda das correspondentes receitas associada de impostos que lhes são, por direito, devidos.

Associação Nacional de Municípios Portugueses

Coimbra, 8 de outubro de 2025