

Regime do Arrendamento Apoiado

Nota metodológica sobre a avaliação do impacto financeiro de alterações no cálculo do valor das rendas no parque de habitação social

Neste documento descrevem-se sucintamente os pressupostos e a metodologia utilizados para analisar o impacto das alterações no cálculo do valor das rendas definidas na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro. São descritos a metodologia, o universo, os agregados familiares, os cenários de alteração do cálculo das rendas, e os pressupostos para o cálculo de um conceito de rendimento líquido.

1. Metodologia

Para perceber o impacto de uma possível alteração da Lei n.º 81/2014, nomeadamente através de uma alteração da fórmula de cálculo da renda e da introdução da utilização de um conceito de rendimento líquido, foi elaborado um modelo que teve por base o parque de habitação social do IHRU e o universo de agregados familiares arrendatários deste Instituto.

O universo em causa foi expurgado de todos os agregados cujo regime de arrendamento não correspondia ao regime da renda apoiada (Decreto-Lei n.º 166/93). Foram igualmente expurgados os agregados que se encontram no período de faseamento previsto no n.º 2 do Artigo 37.º da Lei n.º 81/2014. Os dados obtidos foram extrapolados para a globalidade do universo dos fogos do IHRU que se encontravam arrendados (11.110).

Atendendo ao impacto assimétrico de algumas disposições, foram definidos 10 agregados familiares-tipo que procurassem reproduzir as diferentes situações, nomeadamente a composição do agregado, a tipologia da habitação e a natureza dos rendimentos. Estes 10 agregado-tipo foram colocados numa matriz, cruzando-os com valores de rendimento bruto anual. A sua distribuição foi realizada de forma ponderada de modo a garantir que o modelo reproduzia com exatidão as rendas efetivamente emitidas pelo IHRU, IP, tanto em número como em valor, relativas ao universo considerado.

Para determinação dos diferentes cenários que pressuponham a utilização do rendimento líquido, em lugar do rendimento bruto, foi elaborada uma fórmula procurando reproduzir as disposições do Código do IRS. O rendimento líquido foi apurado através do desconto do valor da coleta ao rendimento bruto, sendo que, em alguns dos cenários e no caso de rendimentos não provenientes de pensões, ao valor obtido foi ainda retirado 11% do rendimento bruto a título das contribuições obrigatórias para os regimes de proteção social.

2. Universo

O IHRU, IP, gere um parque de habitação social com um total de 11.380 fogos, sendo o património arrendado de 11.110 fogos, sendo que cerca de 2,5% não se encontra arrendado. Neste universo a representatividade dos agregados familiares é a seguinte:

% de famílias com 1 membro	16,1%
% de famílias com 2 membros	33,4%
% de famílias com 3 membros	23,1%
% de famílias com 4 membros	14,0%
% de famílias com 5 membros	7,6%
% de famílias com 6 ou mais membros	5,8%
% de famílias monoparentais	22,7%
% de famílias com elementos com mais de 65 anos	55,1%
% de famílias com elementos deficientes	7,6%

A distribuição dos agregados familiares por escalão de rendimento é a seguinte:

% de famílias com rendimentos inferiores a 4.000€ / ano	19,3%
% de famílias com rendimentos entre 4.000€ 8.000€ / ano	31,7%
% de famílias com rendimentos entre 8.000€ 16.000€ / ano	41,5%
% de famílias com rendimentos entre 16.000€ 32.000€ / ano	7,2%
% de famílias com rendimentos superiores a 32.000€ / ano	0,4%

3. Tipologias de agregados familiares

Para tipificar o universo descrito em 2, foram adotados os seguintes 10 tipos de agregados familiares:

1. Pessoa só com mais de 65 anos (rendimento de pensões 100%)
2. Pessoa só com menos de 65 anos (rendimento de pensões 0%)
3. Monoparental com 1 dependente (rendimento de pensões 0%)
4. Casal com ambos os membros com mais de 65 anos (rendimento de pensões 100%)
5. Casal com um dos membros com mais de 65 anos (rendimento de pensões 50%)
6. Monoparental com 2 dependentes (rendimento de pensões 0%)
7. Casal com um dependente, tendo um dos membros mais de 65 anos (rendimento de pensões 50%)
8. Casal com dois dependentes (rendimento de pensões 0%)
9. Casal com dois dependentes e um ascendente com mais de 65 anos (rendimento de pensões 50%)
10. Casal com quatro dependentes e um ascendente com mais de 65 anos (rendimento de pensões 0%) Este agregado familiar procura representar o conjunto de agregados com 6 ou mais membros.

4. Determinação do rendimento líquido

Para determinação dos diferentes cenários que pressuponham a utilização do rendimento líquido em lugar do rendimento bruto, foi elaborada uma fórmula procurando reproduzir as disposições do Código do IRS, na versão em vigor em 2015, já que as notas de liquidação emitidas em 2016 resultam dessa versão. O rendimento líquido foi apurado através do desconto do valor da coleta ao rendimento bruto, sendo que, em alguns dos cenários e no caso de rendimentos não provenientes de pensões, ao valor obtido foi ainda retirado 11% do rendimento bruto a título das contribuições obrigatórias para os regimes de proteção social.

Para além dos factores e deduções relativos ao número de titulares, número de dependentes e ascendentes e deficientes, os pressupostos mais significativos foram os seguintes:

- 1) Taxa de IRS:

Escalões IRS	Taxa normal	Taxa média
até 7.035 €	14,5%	14,50%
de 7.035 até 20.100 €	28,5%	23,60%
de 20.100 até 40.200 €	37,0%	30,30%
de 40.200 até 80.000 €	45,0%	37,65%
mais de 80.000 €	48,0%	

- 2) Dedução específica: 4.104,00 €;
3) Despesas dedutíveis: 5,0%.

De acordo com a informação que se obteve, os rendimentos correspondentes a pensões não são sujeitos a contribuição para regimes de proteção social obrigatórios.

5. Cenários

As simulações foram realizadas para a Lei em vigor e para três cenários de alteração do modo de cálculo da renda, que se descrevem em seguida. Os pressupostos para esses cenários foram transmitidos ao IHRU, IP, pelo Gabinete do Senhor Secretário de Estado Adjunto e do Ambiente.

5.1 Lei n.º 81/2014

Rendimento mensal bruto (RMB) – duodécimo do total dos rendimentos anuais ilíquidos auferidos por todos os elementos do agregado familiar

Rendimento mensal corrigido (RMC) – rendimento mensal bruto deduzido da quantia correspondente à aplicação ao indexante dos apoios sociais de cada um dos seguintes fatores:

- i) 0,1 Pelo primeiro dependente;
- ii) 0,15 Pelo segundo dependente;
- iii) 0,20 Por cada um dos dependentes seguintes;
- iv) 0,1 Por cada deficiente, que acresce ao anterior, caso também se enquadre na definição de dependente;

- v) 0,05 Por cada elemento do agregado familiar com idade igual ou superior a 65 anos;
- vi) Uma percentagem resultante do fator de capitação.

Valor da renda apoiada

$$Ra = Te \times RMC$$

$$Te = 0,067 \times RMC / IAS$$

5.2. Cenário A

Rendimento mensal líquido (RML) – duodécimo da soma dos rendimentos anuais líquidos de todos os membros do agregado familiar, sendo o rendimento anual líquido de cada um obtido através da subtração do valor da coleta líquida ao rendimento global.

Rendimento mensal corrigido (RMC) – rendimento mensal líquido deduzido da quantia correspondente à aplicação ao indexante dos apoios sociais de cada um dos seguintes fatores:

- i) 0,1 Pelo primeiro dependente;
- ii) 0,15 Pelo segundo dependente;
- iii) 0,20 Por cada um dos dependentes seguintes;
- iv) 0,1 Por cada deficiente, que acresce ao anterior se também couber na definição de dependente;
- v) 0,1 Por cada elemento do agregado familiar com idade igual ou superior a 65 anos;
- vi) Uma percentagem resultante do fator de capitação;
- vii) 0,2 Em caso de família monoparental.

Valor da renda apoiada

$$Ra = Te \times RMC$$

$$Te = 0,067 \times RMC / IAS$$

5.3. Cenário B

Rendimento mensal líquido (RML) – duodécimo da soma dos rendimentos anuais líquidos de todos os membros do agregado familiar, sendo o rendimento anual líquido de cada um obtido subtraindo o valor da coleta líquida e o valor das contribuições obrigatórias para regimes de proteção social ao rendimento global.

Rendimento mensal corrigido (RMC) – rendimento mensal líquido deduzido da quantia correspondente à aplicação ao indexante dos apoios sociais de cada um dos seguintes fatores:

- i) 0,1 Pelo primeiro dependente;
- ii) 0,15 Pelo segundo dependente;
- iii) 0,20 Por cada um dos dependentes seguintes;
- iv) 0,1 Por cada deficiente, que acresce ao anterior, caso também se enquadre na definição de dependente;
- v) 0,1 Por cada elemento do agregado familiar com idade igual ou superior a 65 anos;

- vi) Uma percentagem resultante do fator de capitação;
- vii) 0,2 Em caso de família monoparental.

Valor da renda apoiada

$$Ra = Te \times RMC$$

$$Te = 0,067 \times RMC / IAS$$

5.4. Cenário C

Rendimento mensal líquido (RML) – duodécimo da soma dos rendimentos anuais líquidos de todos os membros do agregado familiar, sendo o rendimento anual líquido de cada um obtido subtraindo o valor da coleta líquida e o valor das contribuições obrigatórias para regimes de proteção social ao rendimento global.

Rendimento mensal corrigido (RMC) – rendimento mensal líquido deduzido da quantia correspondente à aplicação ao indexante dos apoios sociais de cada um dos seguintes fatores:

- i) 0,1 Pelo primeiro dependente;
- ii) 0,15 Pelo segundo dependente;
- iii) 0,20 Por cada um dos dependentes seguintes;
- iv) 0,1 Por cada deficiente, que acresce ao anterior, caso também se enquadre na definição de dependente;
- v) 0,1 Por cada elemento do agregado familiar com idade igual ou superior a 65 anos;
- vi) Uma percentagem resultante do fator de capitação;
- vii) 0,2 Em caso de família monoparental.

Valor da renda apoiada

$$Ra = Te \times RMC$$

$$Te = 0,08 \times RMC / IAS$$

5.5. Fator de capitação

O valor do fator de capitação por número de pessoas não foi alterado, pelo que em todas as situações foi seguido o estabelecido no Anexo I da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro.

Composição do agregado familiar (número de pessoas)	Percentagem a aplicar
1	0 %
2	5 %
3	9 %
4	12 %
5	14 %
6 ou mais	15 %

6. Consequências decorrentes da eventual redução de receita

Estando o IHRU, IP, dependente da receita das rendas para dispor de meios para garantir a gestão e reabilitação dos seus bairros de habitação social, uma quebra de receita de 9 a 22% terá como consequência a obrigação de suspender, de imediato, uma parte significativa do seu plano de obras de reabilitação.

Esta situação só não será impeditiva do normal desenvolvimento das obras de reabilitação se vier a ser inscrita uma dotação de receitas gerais no Orçamento do Estado para esse efeito. No entanto, importa referir que o IHRU, IP, nunca recebeu qualquer verba desta natureza.

Em 2008, o baixo valor das rendas praticadas (fruto da sua não actualização ao longo de cerca de 30 anos) obrigou este Instituto a recorrer a um empréstimo externo, junto do BEI, para poder iniciar o processo de reabilitação do seu parque de habitação social.

Desta forma, as atuais receitas de rendas do parque de habitação social destinam-se a suportar os encargos com as empreitadas de reabilitação em curso, os encargos com o referido empréstimo (presentemente apenas juros, porque a amortização só se inicia em 2019), assim como os custos de gestão do parque, nomeadamente com a assistência social e com as intervenções de conservação.

IHRU, IP, 13 de maio de 2016