



AUDIÇÃO PARLAMENTAR

LEI DE BASES DA HABITAÇÃO

12 de Fevereiro de 2019

AUDIÇÃO PARLAMENTAR - LEI DE BASES DA HABITAÇÃO

(PJL Nº 843/XIII; PJL Nº 1023/XIII e PJL Nº 1057/XIII/4ª)

I – Considerações Introdutórias

É de saudar a iniciativa de produzir uma Lei de Bases da Habitação, que vem abrir caminho à colmatação de uma lacuna legislativa gritante em termos de proteção e tutela do direito à habitação, direito constitucionalmente garantido e uma das pedras basulares do Estado de Direito Democrático.

Sendo a habitação o núcleo da vida de qualquer cidadão, através da qual se garante a necessária estabilidade e prevenção de riscos que ponham em causa outros direitos tais como o da saúde, mobilidade, educação ou o emprego, é urgente partir de um pressuposto que garanta o acesso à habitação condigna, cabendo ao Estado esta responsabilidade.

Cumpre-nos, ainda, salientar a criação de uma Política Nacional de Habitação, sublinhando os princípios propostos para esta, que demonstram o interesse do legislador relativamente a algumas problemáticas que assolam o sector da habitação, nomeadamente:

- A existência de património imobiliário devoluto, que degrada o panorama urbano e potencia o surgimento ou a evolução de comportamentos errantes e acidentes com efeitos sobre a vida humana em redor;

- A carência de oferta habitacional acessível a determinadas faixas etárias e sociais;
- A necessidade de incentivar os proprietários a reabilitar os seus imóveis e a colocarem os mesmos no mercado sem receio de penalizações fiscais ou de privação dos seus direitos;
- A obrigação de promover a sustentabilidade e da resiliência sísmica das habitações e dos aglomerados habitacionais.

II – Exposição de Motivos

Os principais problemas detetados no ordenamento português prendem-se, sobretudo, com a incapacidade em tornar o mercado de arrendamento habitacional atrativo, quer para os senhorios, quer para os arrendatários. Do ponto de vista dos Senhorios, os problemas devem-se, maioritariamente, à falta de confiança que possuem neste mercado e à pouca rentabilidade do próprio negócio, associado a uma enorme carga fiscal, conforme estudos em anexo. Do ponto de vista dos arrendatários, os problemas devem-se ao facto de o mercado não proporcionar oferta suficiente e adequada.

Neste âmbito, a Associação Portuguesa de Proprietários realizou uma série de estudos focados nos custos de detenção de um imóvel em Portugal, quer para efeitos de nele viver, quer para efeitos de arrendamento. Os estudos foram desenvolvidos com base em denominadores comuns típicos da classe média e com o objetivo de demonstrar o quão dispendioso se revela ser proprietário, particularmente do ponto de vista fiscal. No que diz respeito ao estudo com foco

no arrendamento, a APPROP concluiu que a carga fiscal é pesadíssima, representando aproximadamente 46% dos rendimentos obtidos por esta via. Tal implica que um investimento realizado num imóvel para habitação demora mais de 40 anos a ser recuperado, quando deveria demorar aproximadamente 20 anos.

A Associação Portuguesa de Proprietários entende que o Estado tem um papel preponderante quanto à resolução dos problemas habitacionais existentes, quer por via do poder central, quer por via das autarquias.

Parece-nos significativo que os Projectos-Lei venham acautelar a correlação da defesa do direito à habitação com direito à propriedade privada, igualmente protegido pela Constituição, e procurem evitar que os mesmos venham a ser usados como uma arma dissimulada de ataque e sobrecarga contra os proprietários.

Na verdade, a Associação Portuguesa de Proprietários acredita que o mercado imobiliário poderia por si só, dar resposta à maioria dos atuais problemas se não existisse uma prática antiga de penalizar aqueles que decidiram investir os seus rendimentos na aquisição de imobiliário.

São os impostos excessivos sobre as transmissões, a burocracia no licenciamento, os encargos anuais com a manutenção de imóveis, a instabilidade e a irrazoabilidade dos regimes de locação que fazem com que os investidores se retraiam e evitem afetar o seu tempo, investimento ou rendimentos ao mercado imobiliário português, gerando assim a carência de uma oferta habitacional diversificada, acabando por investir noutros países da União Europeia.

Sobre o Projeto de Lei Nº 843/XIII, do Partido Socialista:

Artigo 4º: Consideramos que que não devem ser os proprietários a cumprir a função social do Estado no que ao direito à habitação diz respeito. Consequentemente, se são necessários incentivos ao arrendamento e à habitação e se é necessária a adoção de medidas que resultem, designadamente, na redução de impostos, na agilidade na concessão de licenças, no incentivo à construção e na maior celeridade dos tribunais, a promoção destes incentivos e destas medidas tem que ser uma responsabilidade unicamente assumida pelo Estado;

Repudiamos, fortemente, a expropriação e a requisição temporária de habitações, que entendemos completamente desadequadas a um País da União Europeia. Note-se que o Estado é o principal responsável pelo que se passa com os imóveis devolutos. Toda a burocracia relativa a licenciamentos, as inúmeras alterações às leis do arrendamento e os constantes atrasos nos tribunais, especialmente em situações de heranças e partilhas de imóveis são da absoluta responsabilidade do Estado, e não dos proprietários;

Artigo 11º: A Associação Portuguesa de Proprietários tem uma série de dúvidas quanto ao conteúdo do Artigo. Sendo que, causa alguma estranheza o impedimento legal de despejo nos meses de Inverno, questionando mesmo quem garantirá a compensação ao proprietário pela ausência do cumprimento do pagamento da renda pelo inquilino nesse período;

No que diz respeito à impenhorabilidade da casa de morada de família, a APPROP concorda com a impenhorabilidade para a satisfação de créditos fiscais ou contributivos;

Artigo 31º: Quanto à Estratégia Nacional de Habitação seria proveitoso um levantamento anual do imobiliário devoluto detido pelo Estado e demais entidades públicas, como forma de procurar e promover a sua afetação a fins e utilizações sociais, assim como promover junto do imobiliário devoluto detido pelos privados, a sua regularização (nomeadamente em casos de heranças e partilhas) e a sua colocação no mercado como forma de estímulo e contributo para resolução de problemas atuais;

Artigo 34º: A criação do Conselho Nacional de Habitação como órgão de consulta do Governo é uma medida que a Associação Portuguesa de Proprietários não queria deixar de saudar;

Sobre o Projeto de Lei PJI Nº 1023/XIII, do Partido Comunista Português:

Art.º 6: Conforme já mencionado no Projeto de Lei PJI Nº 843/XIII, a APPROP considera que o proprietário de um prédio urbano ou fração autónoma para fim habitacional, não pode nem deve assegurar a função social do seu património, sendo a função social da habitação uma responsabilidade que cabe ao Estado e não aos proprietários;

Art.º12, 3): a APPROP discorda, veemente, do estabelecimento de quotas para Alojamento Local, por entender que o turismo, aliado ao imobiliário, são os principais impulsionadores da Economia do País. O alojamento local, por si só, tem sido uma verdadeira atração para os investidores nacionais e estrangeiros. Relembramos que o Programa de Autorização de Residência para Atividades de Investimento (“Golden Visa”) foi crucial para dinamização do sector imobiliário e nacional do País, nomeadamente na reabilitação urbana, na modernização dos

centros urbanos e na criação de muitos postos de trabalho diretos e indiretos. Ora, o estabelecimento de quotas ao mercado de alojamento local, por certo, não será a solução para os problemas habitacionais existentes, que aliás já existiam antes das “plataformas” AirBnB ou homeway criarem este mercado;

Sobre o Projeto de Lei Nº 1057/XIII/4ª), do Bloco de Esquerda:

Artigo 5º, 3): A APPROP não concorda que a compra de habitação não constituía um meio de aquisição de direitos de residência durante determinado período de tempo. Conforme referido acima, as vantagens que o Programa de Autorização de Residência para Atividades de Investimento trouxe foram imensas, por via da dinamização do sector imobiliário que estava absolutamente estagnado, fomentando ainda outros sectores da Economia, comércio, hotelaria, entre outros;

Artigo 18º 3): A respeito do direito de preferência, a APPROP considera ser para o proprietário demasiado oneroso ter de esperar 90 dias para que o arrendatário possa exercer o seu direito de preferência. No caso de arrendatário, não exercer o seu direito no prazo previsto, o proprietário nessa altura poderá já ter perdido outras oportunidades de negócio de venda, pois, um possível interessado na compra pode não estar na disponibilidade de aguardar tanto tempo por uma resposta. Assim sendo, entendemos que o período de tempo a estabelecer deveria ser menor, de forma a assegurar os interesses dos Senhorios;

A APPROP é aliás contra a existência dos direitos de preferência, pois só complicam as transações, aumentam os seus custos e não servem a Sociedade;

Artigo 20º 7): Em relação aos princípios da política pública de solos, a APPROP gostaria de ver esclarecida exatamente qual a definição de “absentismo” por parte do arrendatário;

Artigo 22º 2): A APPROP reitera o que foi mencionado no anterior Projecto-Lei PJI N.º 1057/XIII/4.º, discordando do estabelecimento de quotas para o Alojamento Local, por entender que o turismo, aliado ao imobiliário, são os principais impulsionadores da Economia do País;

Artigo 23º 3): A APPROP considera fundamental que o Estado leve a cabo uma fiscalização no mercado de arrendamento urbano, mais concretamente à existência de um mercado paralelo que funciona à margem da lei.

III – Considerações Finais

Os Projectos-Lei apresentados pelo Partido Socialista, Partido Comunista e Bloco de Esquerda parecem muito dirigidos aos problemas habitacionais existentes nos grandes centros urbanos, nomeadamente na grande Lisboa e no Porto, e não a todo o País. Contudo, os comentários das Delegações Regionais da Associação Portuguesa de Proprietários, que se encontra representada em Vila Real, Porto, Guarda, Coimbra, Oeste, Faro e Elvas, para além de Lisboa, prendem-se, sobretudo, com outro tipo de problemas habitacionais. A Delegação de Vila Real salienta a falta de investimento imobiliário para o arrendamento urbano, estando especialmente preocupada com o afluxo de estudantes estrangeiros, que a cidade dificilmente terá condições para alojar, o que se poderá revelar prejudicial para a economia local. De salientar também que esta falta de investimento só prejudica a fixação da população mais jovem. Assim, apresenta

como solução os incentivos fiscais aos Proprietários como chamariz ao investimento. A Delegação de Elvas considera que existe muita oferta de imóveis para venda, mas pouca procura para estes. No que ao mercado do arrendamento diz respeito é absolutamente o contrário, sendo que existe muito procura e pouca oferta. A População de Elvas reduziu muito desde 2000. Esta delegação mencionou que fazem falta incentivos fiscais e soluções que fomentem o investimento na habitação, sobretudo no arrendamento. Por sua vez, a Delegação de Faro considera que o mercado do arrendamento está completamente focado no turismo, sendo muitas vezes difícil arrendar um apartamento durante um ano. Assim, apresentam como solução os incentivos fiscais aos Proprietários e Senhorios para que seja vantajoso para estes celebrarem contratos com pessoa locais por prazos de 2 ou 3 anos, e não apenas a turistas.

Lisboa, 12 de Fevereiro de 2019

CUSTOS A LONGO PRAZO ASSOCIADOS À PROPRIEDADE (E VENDA APÓS 50 ANOS) DE UM IMÓVEL

PRESSUPOSTOS

1. Compra por jovem casal residentes fiscais em Portugal
2. Imóvel com preço de aquisição de €170.000
3. Venda do imóvel após de 50 anos de detenção
4. Preço de venda por €320.000
5. Mais-valia de €150.000
6. Rendimento agregado do casal €50.000 por ano
7. Não foram consideradas despesas mensais de necessidades básicas
8. Para efeitos deste estudo não foi contabilizada a valorização da moeda
9. Impostos calculados com as taxas em vigor atualmente

CUSTOS PARAFISCAIS

Despesas inerentes à aquisição (Escritura & Registo Predial)	800,00 €
Taxas de Água ¹	648,00 €
Tributos de Eletricidade ²	12 240,00 €
Subtotal	13 688,00 €

FISCALIDADE

IMT - para habitação própria e permanente (HPP)	2 859,77 €
IS	1 360,00 €
IMI ao longo de 50 anos (média de 0,4% sobre VPT ³)	34 000,00 €
IRS a pagar ⁴	33 882,06 €
Subtotal	72 101,83 €

CUSTOS FISCAIS COM O IMÓVEL EM 50 ANOS

85 789,83 €

CONCLUSÕES

- A totalidade de despesas com impostos e taxas, ao fim de 50 anos, é de aproximadamente €86.000,00.
- Esta quantia representa cerca de 50% do preço inicial pago pela habitação.

¹ Valor baseado no consumo anual de 240 m³. Inclui-se o IVA, as taxas no abastecimento, no saneamento e gestão de resíduos urbanos (representam cerca de 4% da fatura)

² Valor base utilizado: € 1020 / ano, sendo este o valor médio em Lisboa atendendo à tipologia do apartamento neste caso. Esta fatura inclui as contribuições para a DGEG e para Audiovisuais, o imposto IEC e o IVA

³ Na ausência de dados concretos, o VPT base utilizado para este cálculo foi o de aprox. € 170.000,00, de acordo com os coeficiente legais simulados no Portal das Finanças..

⁴ Imposto apurado de acordo com as taxas em vigor e com a opção pela tributação em separado do casal. Nota: de acordo com o Código IRS, a mais-valia é considerada em 50% para a base tributável

CUSTOS A LONGO PRAZO ASSOCIADOS À PROPRIEDADE (E VENDA APÓS 50 ANOS) DE UM IMÓVEL

PRESSUPOSTOS

1. Compra por sociedade comercial com sede em Portugal
2. Imóvel com destino a serviços
3. Imóvel com preço de aquisição de € 1.000.000
4. Venda do imóvel após de 50 anos de detenção
5. Preço de venda por € 3.000.000
6. Mais-valia de € 2.000.000
7. Para efeitos deste estudo não foi contabilizada a valorização da moeda
8. Impostos calculados com as taxas em vigor atualmente

CUSTOS DE AQUISIÇÃO E MANUTENÇÃO

Despesas inerentes à aquisição (Escritura & Registo Predial)	800,00 €
Taxas de Água ¹	1 348,08 €
Tributos de Eletricidade ²	14 400,00 €
Subtotal	16 548,08 €

FISCALIDADE

IMT	65 000,00 €
IS	8 000,00 €
IMI ao longo de 50 anos (média de 0,4% sobre VPT ³)	200 000,00 €
IRC a pagar ⁴	577 500,00 €
Subtotal	850 500,00 €

CUSTOS TOTAIS EM 50 ANOS

867 048,08 €

CONCLUSÕES

- A totalidade de despesas com impostos e taxa, ao fim de 50 anos, é de aproximadamente €870.000,00.
- Esta quantia representa cerca de 80% do preço inicial pago pelo imóvel, reduzindo em quase metade a mais-valia realizada.

¹ Valor baseado no consumo anual de 480 m3. Inclui-se as taxas no abastecimento, no saneamento e gestão de resíduos urbanos (representam cerca de 4% da fatura)

² Valor base utilizado: € 1200 / ano. Esta fatura inclui as contribuições para a DGEG e para Audiovisuais, o imposto IEC e o IVA (representam cerca de 24% da fatura). Isenção de AIMI no caso de imóvel destinado a comércio, serviços ou indústria

³ Na ausência de dados concretos, o VPT base utilizado para este cálculo foi o de aprox. € 1.000.000,00, de acordo com os coeficiente legais simulados no Portal das Finanças.

⁴ Imposto apurado de acordo com as taxas em vigor no código do IRC

CUSTOS FISCAIS ASSOCIADOS AO ARRENDAMENTO EM PORTUGAL

PRESSUPOSTOS

1. Compra por jovem casal residentes fiscais em Portugal
2. Imóvel com preço de aquisição de €150.000
3. Arrendamento do imóvel a médio prazo: 5 contratos com duração de 4 anos
4. Características do imóvel: T2, aprox. 100m²
5. Renda mensal de €500 (representa um rendimento anual bruto de 4% do investimento)
6. Para efeitos deste estudo não foi contabilizada a valorização da moeda
7. Impostos calculados com as taxas em vigor, aprovadas pela Lei n.º3/2019, de 9 de janeiro. Aplicação das taxas reduzidas carece ainda de regulamentação pelo Governo

IMPOSTOS

IMT - para habitação secundária	2 783,78 €
IS	1 400,00 €
IMI ao longo de 20 anos ¹	12 000,00 €
IRS a pagar ²	30 000,00 €
Subtotal	46 183,78 €

TAXAS

Taxas de abastecimento, saneamento e gestão de resíduos	259,00 €
Tributos de Eletricidade ³	4 896,00 €
Subtotal	5 155,00 €

RENDIMENTO BRUTO AUFERIDO

120 000,00 €

IMPOSTOS E TAXAS

51 338,78 €

EM 20 ANOS GEROU RENDIMENTO LÍQUIDO DE 68 661,22 €

CONCLUSÕES

- Ao fim de 20 anos, a carga fiscal direta é de aprox. 43% sobre o total do rendimento proveniente do arrendamento
- Pouco mais de metade do investimento inicial de €150.000 é recuperado
- Ao rendimento líquido ainda se devem deduzir os custos necessários ao investimento e manutenção do imóvel, abaixo quantificados

CUSTOS COM O IMÓVEL	
Despesas inerentes à aquisição	800,00 €
Despesas com mediação imobiliária	2 000,00 €
Condomínio ⁴	12 000,00 €
Manutenção e conservação do estado do imóvel ⁵	15 000,00 €
Subtotal	29 800,00 €

Notas:

1 – Média de 0,4% sobre o VPT. Na ausência de dados concretos, o VPT base utilizado para este cálculo foi o de aprox. € 150.000,00, de acordo com os coeficientes legais simulados no Portal das Finanças.

2 – Imposto apurado de acordo com as taxas em vigor no Código do IRS em 2019. Para efeitos deste cálculo, os rendimentos prediais não são englobados aos restantes rendimentos do sujeito passivo ou agregado familiar, mas sim sujeitos à taxa especial. No âmbito deste estudo foi considerada a Lei n.º 3/2019, de 9 de janeiro, que introduz taxas mais reduzidas para contratos celebrados e renovados a partir de 01/01/2019. Desta forma, os valores de IRS a pagar foram calculados no pressuposto da celebração de 5 contratos de arrendamento para fins habitacionais, cada um com a duração de 2 anos e renovado 1 vez - perfazendo um período de arrendamento de 4 anos por contrato.

3 - Esta fatura inclui as contribuições para a DGEG e para Audiovisuais, o imposto IEC e o IVA.

4 - Mensalidade de 50€ pago a empresa de gestão de condomínios.

5 - Montante utilizado para obras essenciais (tais como pintura de paredes) ou substituição de eletrodomésticos, contabilizando €3.750 de 5 em 5 anos.

CUSTOS FISCAIS ASSOCIADOS AO ARRENDAMENTO EM PORTUGAL

PRESSUPOSTOS

1. Compra por jovem casal residentes fiscais em Portugal
2. Imóvel com preço de aquisição de €150.000
3. Arrendamento do imóvel a médio prazo: 4 contratos com duração de 5 anos
4. Período de arrendamento: 20 anos
5. Características do imóvel: T2, aprox. 100m²
6. Renda mensal de €500 (representa um rendimento anual bruto de 4% do investimento)
7. Para efeitos deste estudo não foi contabilizada a valorização da moeda
8. Impostos calculados com as taxas em vigor atualmente

IMPOSTOS

IMT - para habitação secundária	2 783,78 €
IS	1 400,00 €
IMI ao longo de 20 anos ¹	12 000,00 €
IRS a pagar ²	33 600,00 €
Subtotal	49 633,78 €

TAXAS

Taxas de abastecimento, saneamento e gestão de resíduos	259,00 €
Tributos de Eletricidade ³	4 896,00 €
Subtotal	5 155,00 €

RENDIMENTO BRUTO AUFERIDO

120 000,00 €

IMPOSTOS E TAXAS

54 938,78 €

EM 20 ANOS GEROU RENDIMENTO LÍQUIDO DE 65 061,22 €

CONCLUSÕES

- Ao fim de 20 anos, a carga fiscal direta é de aprox. 46% sobre o total do rendimento proveniente do arrendamento
- Pouco mais de metade do investimento inicial de €150.000 é recuperado
- Ao rendimento líquido ainda se devem deduzir os custos necessários ao investimento e manutenção do imóvel, abaixo quantificados

CUSTOS COM O IMÓVEL	
Despesas inerentes à aquisição	800,00 €
Despesas com mediação imobiliária	2 000,00 €
Condomínio ⁴	12 000,00 €
Manutenção e conservação do estado do imóvel ⁵	15 000,00 €
Subtotal	29 000,00 €

Notas:

1 - Média de 0,4% sobre o VPT. Na ausência de dados concretos, o VPT base utilizado para este cálculo foi o de aprox. € 150.000,00, de acordo com os coeficientes legais simulados no Portal das Finanças.

2 - Imposto apurado de acordo com as taxas em vigor no Código do IRS em 2019. Para efeitos deste cálculo, os rendimentos prediais não são englobados aos restantes rendimentos do sujeito passivo ou agregado familiar, mas sim sujeitos à taxa especial de 28%. No âmbito deste estudo não foi considerada a Lei n.º 3/2019, de 9 de janeiro, que introduz novas taxas para contratos celebrados e renovados a partir de 01/01/2019.

3 - Esta fatura inclui as contribuições para a DGEG e para Audiovisuais, o imposto IEC e o IVA.

4 - Mensalidade de 50€ pago a empresa de gestão de condomínios.

5 - Montante utilizado para obras essenciais (tais como pintura de paredes) ou substituição de eletrodomésticos, contabilizando €3.750 de 5 em 5 anos.