Projeto de Lei n.º 729/XV/1.ª

Procede ao alargamento da isenção de IMT prevista no Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (CIMT)

Exposição de motivos

O n.º 1 do artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa referente à Habitação e Urbanismo estabelece que "Todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, com condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar".

Prevê ainda, que de forma a garantir o direito à habitação, fica incumbido o Estado de "Programar e executar uma política de habitação (...)", "Estimular a construção privada, com subordinação ao interesse geral, e o acesso à habitação própria ou arrendada", ou ainda que "O Estado adoptará uma política tendente a estabelecer um sistema de renda compatível com o rendimento familiar e de acesso à habitação própria".

Porém, as políticas levadas a cabo pelo Governo não seguem os desígnios constitucionalmente previstos, assim como são desajustadas face à realidade do mercado imobiliário nacional, nomeadamente no que concerne aos valores das habitações praticados nos grandes centros urbanos, mas também em geral por todo o território nacional.

Ora, numa altura em que o problema da habitação é um autêntico flagelo em Portugal, sendo que as políticas tomadas vão num sentido claro de não solução do problema, esta deve passar essencialmente por medidas que visem o aumento da oferta tal como de alívio fiscal na aquisição de imóveis para uso habitacional.

Atualmente, no processo de aquisição de habitação, um cidadão depara-se com um enorme peso fiscal que vai desde o pagamento do IMT, sujeito a taxas variáveis; Imposto do Selo, seja na celebração da escritura ou concessão do crédito à habitação; pagamento do IMI, que não está associado à compra da casa mas que assim que se é proprietário terá de ser pago anualmente segundo valores estipulados pelas autarquias; pagamento

ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA
Palácio de São Bento | 1240-068 Lisboa
213 919 000 | gabinete@ch.parlamento.pt

em sede de IRS de mais valias; e acrescenta-se ainda uma panóplia burocrática que vai desde avaliações, comissões e taxas processuais.

Uma das taxas de imposto que urge aliviar é o Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT). Este imposto incide sobre a transição, isto é, compra e venda de imóveis, independentemente de serem novos ou usados. As taxas de imposto diferem consoante o uso destinado ao imóvel, para habitação própria e permanente ou outros fins, e calculado sobre o montante da transação ou do valor patrimonial tributário do imóvel, incidindo a taxa de imposto no mais elevado dos dois.

Até à aprovação do último Orçamento de Estado, estavam apenas isentas de IMT as aquisições de imóveis destinados única e exclusivamente a habitação própria e permanente até ao valor de 93.331,00€. Com a atualização prevista no último Orçamento de Estado, o valor isento aumentou 4% cifrando-se atualmente nos 97.0064,00€[1].

Importa referir que os preços atuais do mercado imobiliário nacional estão em registos históricos, sendo que os preços das casas aumentaram 80%[2] entre 2010 e 2022, acima dos 50% verificados na zona euro. Obviamente que os grandes centros urbanos são os mais afetados, chegando inclusivamente a colocar Lisboa numa situação onde a habitação, tanto para aquisição ou arrendamento, é mais elevado do que em cidades como Milão, Madrid e Barcelona[3], com a agravante da disparidade dos salários auferidos nos países dessas cidades.

Com o atual contexto de aumento das taxas de juro, da inflação, da instabilidade geopolítica, económica e social, os portugueses e nomeadamente os jovens portugueses enfrentam um cenário dramático que coloca em causa o seu futuro, e mesmo em forte ponderação a solução de emigrar.

Não se pode deixar de ter em conta a importância que é a aquisição da primeira habitação para um jovem. Tal como entender as dificuldades salariais que enfrentam, pois 2 em cada 4 jovens aufere menos de 950,00€.

---

[1] Isenção de IMT para casa destinada à habitação subiu para 97.064 euros – Observador

[2] Portugal entre os dez países da zona euro onde rendas e preços das casas mais sobem | Habitação | PÚBLICO (publico.pt)

[3] Preço das casas em Lisboa está mais alto do que em Madrid ou Milão | Habitação | PÚBLICO (publico.pt)

ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA
Palácio de São Bento | 1240-068 Lisboa
213 919 000 | gabinete@ch.parlamento.pt

Com salários dos mais baixos da Europa, mas com preços das casas dos mais elevados, é de fácil compreensão que os jovens ficam limitados a adquirir habitação e mesmo criar família.

A maioria dos portugueses gostaria de comprar casa, no entanto, o que se observa é que se vêem forçados a recorrer ao arrendamento, por não terem condições económicas para o acesso à aquisição de um imóvel.

Reitera-se assim a necessidade da desoneração fiscal, e neste caso o alargamento da isenção de IMT a valores condizentes com os preços praticados atualmente no mercado imobiliário.

Apesar desta evidência, o que foi conhecido no dia 16 de fevereiro apenas adensa um problema cada vez mais emergente para os portugueses. O novo programa do Governo, "Mais Habitação", não promove nem incentiva à colocação de imóveis no mercado de arrendamento, à construção de novas habitações, uma das maiores necessidades atuais, tal como não promove qualquer tipo de alívio fiscal, de desburocratização e envereda pelo caminho do arrendamento coercivo, mas não refere que um dos maiores detentores de património imobiliário devoluto é justamente o Estado.

O CHEGA, em contraponto, apresenta um programa para a habitação que segue o caminho do aumento da oferta, do alívio burocrático e fiscal, e que neste Projecto de Lei em específico procede ao alargamento da isenção de IMT, por forma a facilitar o acesso à aquisição de habitação.

Assim, e ao abrigo das disposições constitucionais e regimentalmente aplicáveis, os Deputados do Grupo Parlamentar do Partido CHEGA, apresentam o seguinte Projeto de Lei:

Artigo 1.º

Objecto

O presente diploma procede ao alargamento da isenção de IMT prevista no Código de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (CIMT).

Artigo 2.º

Alteração ao Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12/11

ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA
Palácio de são Bento | 1240-068 Lisboa
213 919 000 | gabinete@ch.parlamento.pt

É alterado o artigo 9.º do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12/11, e posteriores alterações, o qual passa a ter a seguinte redacção:

«Artigo 9.º

Isenção pela aquisição de prédios destinados exclusivamente a habitação

São isentas do IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente cujo valor que serviria de base à liquidação não exceda o valor máximo do 4.º escalão a que se refere a alínea a) do n.º 1 do artigo 17.º»

Artigo 3.º

Entrada em vigor

O presente diploma entra em vigor após a aprovação do Orçamento do Estado subsequente e durante o prazo de dois anos.

Palácio de São Bento, 14 de Abril de 2023

Os Deputados do Grupo Parlamentar do CHEGA,

André Ventura - Bruno Nunes - Diogo Pacheco de Amorim - Filipe Melo - Gabriel Mithá Ribeiro - Jorge Galveias - Pedro Frazão - Pedro Pessanha - Pedro Pinto - Rita Matias - Rui Afonso - Rui Paulo Sousa

ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA
Palácio de São Bento | 1240-068 Lisboa
213 919 000 | gabinete@ch.parlamento.pt