



GRUPO PARLAMENTAR

PROJETO DE LEI N.º 1045/XIII/4

Cria o regime jurídico do arrendamento urbano para efeitos de qualificação, educação e formação

Exposição de motivos

O perfil de qualificação da população portuguesa tem vindo melhorar nas últimas décadas. Para tal, muito contribuiu um serviço público de educação de qualidade capaz de responder às aspirações e necessidades formativas dos jovens e adultos. Tal concretização, por vezes, obriga à deslocalização desta camada da população para os locais fora da sua residência, a fim de frequentarem instituições de ensino superior e estabelecimentos de ensino ou de formação que ofereçam as valências formativas desejadas.

São muitos os estudantes de instituições de ensino superior deslocalizados, mas também de estudantes do ensino secundário, designadamente, de ensino profissionalizante, que, procurando ofertas formativas diferenciadas e ajustadas às suas pretensões, ou pretendendo obter melhor ou diferente qualificação, se deslocam mais de 30 Km para concluir as suas formações.

Não são também raros os casos de profissionais que se deslocam, por exemplo, para locais onde se encontram hospitais universitários para realizar ou um estágio curricular, ou uma especialização específica; ou investigadores que no âmbito dos seus projetos de investigação são também obrigados a deslocalizações temporárias e constantes.



GRUPO PARLAMENTAR

Sobretudo nas cidades com mais tradição, é sobejamente conhecido o “negócio do arrendamento de quartos a estudantes”, podendo os preços ascenderem a 400€ mensais, em função da oferta no local. Na generalidade englobam situações não declaradas à autoridade Tributária e não dedutíveis por parte daqueles que procuram este tipo de arrendamento, que desta forma passarão a ser.

Estamos perante um arrendamento que tanto pode durar um, dois, três, quatro, cinco anos, como apenas seis meses, se pensarmos nos estudantes que deslocam para Portugal no âmbito do programa ERASMUS, ou outros semelhantes, ou ainda um mês de estágio ou especialização; portanto, situações que, na sua maioria, são temporárias.

O arrendamento de quartos pode ainda ser em forma de partilha na habitação do senhorio, como consubstanciar toda uma fração autónoma ou de imóvel em propriedade vertical cujas partes (quartos) são arrendadas separadamente; ou ainda o arrendamento conjunto de uma fração autónoma a um grupo de estudantes que se junta previamente para o efeito.

Já as condições oferecidas pelos senhorios, quer em termos do estado de conservação do locado, quer do cumprimento de regras de salubridade e arquitetónicas, não só não são controladas, como, muitas vezes, não são garantidas.

Neste contexto, e à semelhança do que o PSD fez já em 2014 no âmbito do alojamento local, trazendo para a legalidade um sem número de situações irregulares, pretende-se a criação de um regime com regras específicas para esta tipologia particular de arrendamento urbano, que pode também abranger as “Repúblicas” nos casos em que as mesmas não sejam ou venham a ser objeto de proteção através do recentemente criado regime de reconhecimento



GRUPO PARLAMENTAR

e proteção de estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social local.

Visa-se proporcionar uma maior e melhor oferta neste setor do arrendamento urbano, criando incentivos fiscais para os senhorios e não coartando os outros sujeitos passivos de IRS a possibilidade de dedução da correspondente despesa.

Ainda, atentas a sobrecarga económica que as deslocalizações referidas na presente lei podem impor aos agregados familiares, visa-se a criação de um financiamento público em, pelo menos, $\frac{1}{4}$ do valor da renda contratualizada, através de inscrição no Orçamento de Estado, que, por desconhecimento efetivo do universo que poderá vir a ser abrangido por este regime jurídico, se estabelece em 5 M€, determinando-se a sua revisão no fim do primeiro ano de vigência, passando a bianual.

Prevê-se também a possibilidade de os Municípios que assim o pretendam fazer, poderem atribuir um subsídio nos mesmos termos do do Estado.

Nestes termos, os Deputados abaixo assinados apresentam o seguinte projeto de lei:

Artigo 1.º

Cria o regime do arrendamento para efeitos de qualificação, educação e formação

A presente Lei procede à criação do regime jurídico do arrendamento urbano para efeitos de qualificação, educação e formação.

Artigo 2.º

Âmbito objetivo

O regime jurídico previsto na presente Lei aplica-se ao arrendamento urbano para estudantes ou profissionais nas seguintes modalidades:

- a) Arrendamento de quarto que constitua parte de casa para habitação própria do senhorio;
- b) Arrendamento de quarto em fração autónoma ou em imóvel em propriedade vertical;
- c) Arrendamento de fração autónoma ou de imóvel em propriedade vertical.

Artigo 3.º

Âmbito subjetivo

O regime jurídico previsto na presente Lei aplica-se ao arrendamento urbano para estudantes ou profissionais que se encontrem deslocalizados, pelo menos, 30 Km da sua morada fiscal nas seguintes situações:

- a) Frequência de um estabelecimento de ensino secundário nas várias ofertas formativas;
- b) Frequência de um estabelecimento de ensino básico ou secundário ou de formação para educação de adultos;
- c) Frequência de instituição de ensino superior;
- d) Frequência de um estabelecimento para realização de especialização profissional;
- e) Realização de trabalhos no âmbito de projetos de investigação.

Artigo 4.º



GRUPO PARLAMENTAR

Requisitos específicos

Sem prejuízo dos requisitos gerais previstos para o arrendamento habitacional de prédios urbanos, o arrendamento urbano estudantil deve obedecer a requisitos específicos, nomeadamente:

- a) Celebração de contrato escrito com a duração mínima de um mês, renovável automaticamente;
- b) Junção de comprovativos de frequência nos estabelecimentos de ensino, formação, para realização de especialização profissional ou da unidade de investigação referidos no artigo 3.º;
- c) Junção de comprovativo da morada fiscal do estudante, formando ou investigador;
- d) Registo do contrato na Autoridade Tributária;
- e) Emissão de recibo mensal e declaração anual de rendimentos prediais.

Artigo 5.º

Taxas

- 1- As taxas dos rendimentos prediais referidas no artigo 72.º do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares com origem em arrendamento urbano para efeitos de qualificação, educação e formação, são reduzidas em $\frac{1}{4}$ do valor ali previsto.
- 2- O titular dos rendimentos referidos no número anterior pode optar pelo englobamento ou pela tributação acumulada ou autónoma, nos termos que considere mais favorável.
- 3- As taxas dos rendimentos prediais fixadas nos termos do artigo 87.º do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas com origem em arrendamento urbano para efeitos de qualificação, educação e formação, são reduzidas em $\frac{1}{4}$ do valor ali previsto.



GRUPO PARLAMENTAR

Artigo 6.º

Imposto de selo

A percentagem prevista na tabela geral do imposto de selo do Código do Imposto de Selo com origem no arrendamento urbano para efeitos de qualificação, educação e formação, é reduzida em $\frac{1}{2}$ no caso de contratos de duração igual ou inferior a seis meses.

Artigo 7.º

Financiamento público

1 – O Governo inscreve anualmente em Orçamento de Estado um montante não inferior a cinco milhões de euros para subsidiar os arrendatários que cumpram os requisitos previstos na presente lei em, pelo menos, $\frac{1}{4}$ do valor de renda contratualmente estabelecida.

2 – Os Municípios podem subsidiar os arrendatários na sua área de competência territorial, que cumpram os requisitos previstos na presente lei, nas condições definidas no número anterior.

Artigo 8.º

Avaliação

No final do primeiro ano de vigência da presente lei, e seguidamente de dois em dois anos, o Governo apresenta à Assembleia da República um relatório contendo o levantamento das situações abrangidas pelo financiamento público previsto na presente lei, bem como as necessidades existentes, para adequação do montante a inscrever em Orçamento de Estado.

Artigo 9.º

Regulamentação



GRUPO PARLAMENTAR

No prazo de 60 dias a contar da entrada em vigor da presente lei, o Governo regulamenta a forma e graduação do acesso ao financiamento público previsto no artigo 7.º.

Artigo 10.º

Entrada em vigor e produção de efeitos

A presente Lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação, e produz efeitos com o Orçamento de Estado do ano seguinte à sua publicação.

Palácio de São Bento, 30 de novembro de 2018

Os Deputados do Grupo Parlamentar do PSD,

Fernando Negrão
António Costa da Silva
Jorge Paulo Oliveira
Bruno Coimbra
Manuel Frexes
António Topa
Berta Cabral
Emília Cerqueira
Germana Rocha
Maurício Marques
Ângela Guerra
António Lima Costa
Bruno Vitorino
Cristóvão Simão Ribeiro



GRUPO PARLAMENTAR

Emília Santos
Isaura Pedro
José Carlos Barros
Sandra Pereira