

Intervenção deixada  
por Luís Lúcio (APEMIP) na audiência  
de 18.5.2016.

Das intervenções a 16 dos membros  
dos GT de 11<sup>a</sup>, 12<sup>a</sup> e 6<sup>a</sup> Comissões.

18.5.2016  
Medeiros Duarte

## Introdução

O crescimento urbano da generalidade das cidades portuguesas vem exigindo a superação de desafios importantes nas áreas da habitação e da reabilitação urbanística.

O atual momento positivo que o mercado imobiliário hoje atravessa é, no entender da **APEMIP – Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal**, o momento para promover, definitivamente, a dinamização do mercado de Arrendamento Urbano, sendo que, para tal, é importante que o seu regime legal seja capaz de acompanhar esta realidade.

A revisão legislativa de 2012, apresentou várias alterações, que procuraram, em parte, contrariar o quadro vigente, e das quais se destaca o processo de atualização das rendas antigas e o procedimento especial de despejo.

Quanto à primeira questão, foi importante dar um impulso a esta matéria, na medida em que a manutenção da situação existente era de difícil sustentabilidade, pois, nos prédios mais antigos e com rendas mais baixas, os senhorios que daí não obtinham rendimentos suficientes para pagar, sequer, as despesas de condomínio, não eram motivados a fazer as necessárias obras de conservação ordinária.

Por outro lado, realça-se a tentativa de resolver a questão da desocupação do imóvel na medida em que, no âmbito da tutela dos legítimos interesses do senhorio, um dos maiores óbices à falta de confiança no mercado de arrendamento residia, justamente, na demora do despejo e da desocupação do locado.

No entanto, estas alterações pouco motivaram a dinâmica do mercado de arrendamento, continuando os portugueses a preferirem ser proprietários dos imóveis em que habitam. De acordo com os dados mais recentes do Gabinete de Estudos da APEMIP, podemos observar que 50.7% das pesquisas efetuadas são para compra de imóvel, enquanto 47.3% se direcionam para o arrendamento.

A aposta no mercado de arrendamento é, regra geral, uma alternativa para os jovens e para as famílias que não conseguem reunir as condições necessárias à aquisição de um

imóvel. Só uma pequena percentagem dos arrendatários, arrendam um imóvel por opção.

Na origem desta opção está, sobretudo, várias décadas passadas de um mercado de arrendamento que não funcionava, e com diversos entraves, os quais continuamos a assistir nos dias de hoje, tais como os valores das rendas que se praticam que não competem de maneira nenhuma com os valores de uma prestação do crédito à habitação.

Os elevados valores das rendas praticadas têm na sua génese diversos fatores, entre os quais a falta da existência de mecanismos que deem aos proprietários confiança e segurança para a colocação dos seus ativos no mercado de arrendamento, bem como a existência de uma carga fiscal exagerada sobre este mercado.

Também do lado do mercado não habitacional é necessário que sejam revistos pontos, que protejam sobretudo as pequenas e médias empresas cujo desempenho depende diretamente da evolução económica do país.

Na perspetiva da APEMIP, a Lei do Arrendamento Urbano deve ser revista e deverão ser introduzidas medidas que promovam a proteção de inquilinos e senhorios, habitacionais e comerciais, sem que haja uma alteração profunda da legislação que poderia ser negativa para a perceção que potenciais investidores nacionais e estrangeiros, possam ter sobre este mercado.

Assim, a APEMIP, na defesa do mercado imobiliário, defende:

- 1. Monitorização do Mercado de Arrendamento;**
- 2. Redução do IMI;**
- 3. Colecta do IMI dedutiva;**
- 4. Regime de Atualização de Rendas;**
- 5. Seguro de Renda Popular;**
- 6. Recibo de Renda Eletrónico Opcional;**
- 7. Tributação do Imposto de Selo em Frações;**
- 8. Alargamento do Prazo para 5+5 anos no Arrendamento Não Habitacional**

## **1. Monitorização do Mercado de Arrendamento Urbano:**

A Monitorização do Mercado de Arrendamento Urbano é um elemento essencial para que todas as partes envolvidas neste sector possam estar a par do que se passa nos diferentes ângulos do mercado de arrendamento. Nesta perspetiva, a APEMIP trabalha a informação referente à Oferta e Procura no Mercado, sentido necessidade de informação oficial por parte da tutela sobre este sector.

## **2. Redução do IMI:**

A carga fiscal sobre o sector imobiliário continua a ser um dos grandes entraves à dinamização do mercado de arrendamento. A APEMIP defende a aplicação da taxa de IMI entre os 0.2% e os 0.4% (contra a taxa vigente entre 0.3% a 0.5%);

## **3. Coleta do IMI dedutiva**

Atualmente, a tributação aos rendimentos obtidos no arrendamento urbano é feita em sede de IRS através da tributação normal, ou por via da taxa liberatória, acabando por haver um cenário de dupla tributação aquando o pagamento do IMI, quando deveria privilegiar-se a tributação pelo rendimento, em detrimento da tributação pela posse.

Idealmente, o IMI deveria ser dedutível quando tivesse lugar a tributação dos rendimentos obtidos no arrendamento urbano, pois isso acabaria por criar uma maior confiança aos proprietários e a quem investe no imobiliário gerando assim um mercado de arrendamento com maior dimensão, não havendo deste modo perda, mas sim aumento de receita para o Estado.

#### **4. Regime de Atualização de Rendas**

Considerando a necessidade de proteger os arrendatários mais vulneráveis deverá manter-se o enfoque nas iniciativas de informação e divulgação para que todos possam utilizar os mecanismos de defesa que a lei confere. Por outro lado, ainda, afigura-se que a regulamentação de um programa de apoio às rendas, tal como a manutenção do subsídio de renda, aprovado e anunciado pelo anterior Executivo, que seria essencial pois remeter o tratamento deste assunto para o termo do processo poderá agravar ainda mais a sua alegada incompreensão;

#### **5. Criação de um Seguro de Renda Popular**

A criação de um seguro de rendas, popular, não especulativo e dotado de simplicidade seria condição eficaz para que todos os proprietários de imóveis sentissem segurança em colocar os seus imóveis no mercado de arrendamento, permitindo um alargamento da oferta.

#### **6. Recibo de Renda Eletrónico Opcional**

Os recibos de renda eletrónicos deverão ser opcionais para todos os proprietários individuais (inseridos na categoria F), que não sejam empresas ou empresários em nome individual, uma vez que levantam entraves ao cidadão comum, que não tem acesso a internet ou que a esta não sabe aceder, e também aos gestores por conta de outrem, que encontram – por razões óbvias - entraves por parte dos proprietários aos dados de acesso ao portal da Autoridade Tributária. Nestes casos, deverá manter-se a opção de emitir os recibos em formato papel.

## **7. Tributação do imposto de Selo**

O imposto do selo (IS) está a ser aplicado a prédios urbanos destinados a habitação, sendo aplicado não apenas para tributar habitações de luxo mas sendo aplicado sobre imóveis ou terrenos para construção sempre que o valor patrimonial tributário (VPT) seja igual ou superior um milhão de euros. Nestas situações, é cobrado 1% do VPT, a que acresce o IMI – imposto municipal sobre imóveis.

No entanto, este imposto não está a incidir sobre as habitações de luxo, sendo que a Lei deve aplicar o princípio da capacidade contributiva e da igualdade tributária. Neste ponto a APEMIP sugere que a aplicação do imposto de selo seja efetuada nos prédios com frações aplicadas para rendimento com utilização habitacional, passe a ser calculada fração a fração, e não pela totalidade do imóvel.

## **8. Arrendamento Não Habitacional**

Ainda no âmbito da Comissão de Monotorização da Lei do Arrendamento, da qual a APEMIP fez parte integrante, a proteção dos arrendatários não habitacionais foi debatida, nomeadamente no que diz respeito ao alargamento do prazo contratual após o período transitório de 5 anos.

Os arrendatários que beneficiem deste regime consideram o contrato celebrado por mais dois anos.

A APEMIP considera insuficiente o prazo vigente, pugnando pelo prazo de 5 anos (5 anos + 5 anos), tese que sempre defendeu, em prol da sobrevivência do tecido empresarial composto por micro, pequenas e médias empresas.

É entendimento da APEMIP que só haverá um mercado de arrendamento a funcionar de forma adequada quando forem adotadas as condições fiscais, legais e patrimoniais que garantam mais confiança aos proprietários.

Lisboa, 18 de Maio de 2016