



Comissão de Orçamento, Finanças e Administração Pública

---

**Parecer:**

Proposta de Lei n.º 127/XIII/3.ª (GOV)

Proposta de Lei n.º 128/XIII/3.ª (GOV)

Projeto de Lei n.º 863/XIII/3.ª (PSD)

Projeto de Lei n.º 864/XIII/3.ª (PSD)

Projeto de Lei n.º 866/XIII/3.ª (PSD)

**Autor:** Deputado Nuno Sá  
(PS)

---

Proposta de Lei n.º 127/XIII/3.ª (GOV) - Autoriza o Governo a aprovar um regime especial de tributação que preveja a isenção de tributação dos rendimentos prediais decorrentes de arrendamento ou subarrendamento habitacional no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível.

Proposta de Lei n.º 128/XIII/3.ª (GOV) - Estabelece taxas autónomas diferenciadas de IRS para rendimentos prediais nos contratos de arrendamento habitacionais de longa duração.

Projeto de Lei n.º 863/XIII/ 3.ª (PSD) - Revogação do Adicional ao Imposto Municipal sobre Imóveis (AIMI).

Projeto de Lei n.º 864/XIII/3.ª (PSD) - Alteração do Código ao Imposto sobre Pessoas Singulares para dedução de encargos com imóveis de jovens até 30 anos com contratos de arrendamento.

Projeto de Lei n.º 866/XIII/3.ª (PSD) - Alteração da taxa especial dos rendimentos prediais.



Comissão de Orçamento, Finanças e Administração Pública

---

## ÍNDICE

**PARTE I – CONSIDERANDOS**

**PARTE II – OPINIÃO DO DEPUTADO AUTOR DO PARECER**

**PARTE III – CONCLUSÕES**

**PARTE IV – ANEXOS**

## PARTE I – CONSIDERANDOS

- **Nota Introdutória**

As iniciativas foram apresentadas no âmbito e termos do poder de iniciativa, consagrados no n.º 1 do artigo 167.º e na alínea b) do artigo 156.º da Constituição da República Portuguesa (CRP), bem como no artigo 118.º e na alínea b) do n.º 1 do artigo 4.º do Regimento da Assembleia da República (RAR).

A apresentação das iniciativas cumpre os requisitos formais de admissibilidade previstos na CRP e no n.º 1 do artigo 120.º do RAR.

Os diplomas deram entrada na Assembleia da República, foram admitidas e baixaram à Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território, Descentralização, Poder Local e Habitação que, posteriormente, solicitou à Comissão de Orçamento, Finanças e Modernização Administrativa a elaboração deste parecer.

Para as iniciativas legislativas em apreço não foi elaborada Nota Técnica.

- **Análise dos Diplomas**

### **Objeto e Motivação**

#### Proposta de Lei n.º 127/XIII/3.ª

Com a presente Proposta de Lei é intenção do Governo a criação de uma autorização legislativa que venha aprovar um regime especial de tributação dos rendimentos prediais que resultem de contratos de arrendamento ou subarrendamento habitacional que se enquadrem no Programa de Arrendamento Acessível. Assim, as famílias terão acesso à habitação, a preços reduzidos, mediante uma taxa de esforço compatível com o seu nível de rendimentos.

#### Proposta de Lei n.º 128/XIII/3.ª

O Governo pretende criar medidas que contribuam para incrementar o mercado de arrendamento, protegendo os agregados familiares que permaneceram ao longo de décadas numa habitação arrendada. Assim, deve ser estabelecido um enquadramento fiscal com uma diferenciação progressiva, que promova a estabilidade do arrendamento habitacional de longa duração, criando condições favoráveis à celebração de novos contratos ou à renovação de contratos existentes por períodos iguais ou superiores a 10 ou a 20 anos.

A medida proposta passa pela criação de um incentivo fiscal ao arrendamento de longa duração.

Projeto de Lei n.º 863/XIII/3.<sup>a</sup>

Na sua exposição de motivos o PSD considera que o “Adicional do IMI, nunca visou introduzir justiça fiscal”, mas que foi criado assente num “preconceito ideológico profundo contra a propriedade privada” e que acabou “desincentivar o mercado de arrendamento que mostrava sinais claros de retoma”.

Neste sentido o PSD propõe a revogação do Adicional ao Imposto Municipal sobre Imóveis, ripristinando o imposto de selo sobre imóveis de elevado valor.

Projeto de Lei n.º 864/XIII/3.<sup>a</sup>

Para o PSD, atualmente, o mercado do arrendamento “apresenta algumas distorções face à pressão turística, aos benefícios fiscais para estrangeiros”, correndo o risco de estagnar. Para combater esta possível estagnação o PSD vem propor a alteração ao Código do IRS que permita atribuir “um impulso adicional para os jovens em princípio de vida, consubstanciado no aumento da possibilidade de dedução de encargos com imóveis quando o membro do agregado familiar tenha idade igual ou inferior a 30 anos”.

Projeto de Lei n.º 866/XIII/3.<sup>a</sup>

O PSD considera que com o aumento da procura por Portugal como destino turístico, e com os incentivos fixação de cidadãos de outras nacionalidades, o mercado imobiliário conheceu um impulso como há muito não se assistia e que contribuiu para a retoma económica que se vai fazendo sentir.

Esta nova realidade exige algumas adaptações, nomeadamente no mercado do arrendamento para que este se torne mais atrativo para os proprietários dos imóveis, e que ao mesmo tempo possa satisfazer, de forma justa, a necessidade habitacional existente.

No sentido de dinamizar o mercado do arrendamento, transmitindo aos proprietários maior segurança, o PSD vem propor a alteração da taxa especial dos rendimentos prediais e da taxa liberatória, alterando o Código IRS para aqueles “que celebrem contratos de arrendamento com duração mínima de dois anos, e também para aqueles com duração mínima de cinco anos vigentes à data da entrada em vigor da presente lei, por forma a que, daqui a nove anos, nos casos mais recentes, seja possível alcançar a taxa mínima de 14%”.

- **Metodologia**

Previamente, convirá aqui referir que as duas iniciativas legislativas do Governo, aqui em apreço, já foram discutidas em Plenário, no dia 4 de maio de 2018, bem como no dia 10 de maio de 2018 foi discutido, em Plenário, o Projeto de Lei n.º 821/XIII/3.<sup>a</sup> do CDS-PP (Cria um incentivo ao arrendamento habitacional, reduzindo a taxa de

tributação autónoma, em sede de IRS, dos rendimentos prediais, resultantes de contratos de arrendamento para habitação, procedendo à alteração do Código do Imposto Sobre o Rendimento das Pessoas Singulares, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 442-A/88, de 30 de novembro) que versa sobre matéria comum às iniciativas legislativas objeto do presente parecer e que tem parecer, aprovado pela COFMA em 9.5.2018. Tanto as referidas Propostas de Lei do Governo, como o mencionado Projeto de Lei do CDS-PP baixaram à 11ª Comissão sem votação, apenas não se tendo ainda verificado a discussão em Plenário dos três Projetos de Lei do PSD objeto do presente parecer.

Sobre a matéria conexa com os diplomas em análise neste parecer encontra-se a decorrer, na Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território, Descentralização, Poder Local e Habitação, o Grupo de Trabalho de Habitação, Reabilitação Urbana e Políticas de Cidade em que se realizaram várias audições que trouxeram contributos muito válidos para o debate destas iniciativas, nomeadamente:

- ✓ AIL – Associação de Inquilinos Lisbonenses;
- ✓ AICNP – Associação dos Inquilinos e Condóminos do Norte de Portugal;
- ✓ APEMIP – Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal;
- ✓ CCP – Confederação do Comércio e Serviços de Portugal;
- ✓ CPPME - Confederação Portuguesa das Micro, Pequenas e Médias Empresas;
- ✓ UACS - União de Associações de Comércio e Serviços;
- ✓ ACP - Associação dos Comerciantes do Porto;
- ✓ AHRESP - Associação de Hotelaria, Restauração e Similares de Portugal;
- ✓ ALP – Associação Lisbonense de Proprietários;
- ✓ ANP - Associação Nacional de Proprietários;
- ✓ APANP – Associação dos Proprietários e Agricultores do Norte de Portugal;
- ✓ DGAJ - Direção-Geral da Administração da Justiça;
- ✓ IGFEJ - Instituto de Gestão Financeira e Equipamentos da Justiça;
- ✓ Prof. Drª Maria Olinda Garcia - Universidade de Coimbra;
- ✓ Drª Regina Santos Pereira – Advogada, Sócia da SRS Advogados;

Comissão de Orçamento, Finanças e Administração Pública

---

- ✓ Ordem dos Notários;
- ✓ Ordem dos Solicitadores e dos Agentes de Execução;
- ✓ Ordem dos Advogados;
- ✓ CPCCRD - Confederação Portuguesa das Coletividades de Cultura, Recreio e Desporto;
- ✓ Secretária de Estado da Habitação, Ana Pinho;
- ✓ Secretário de Estado dos Assuntos Fiscais, António Mendonça Mendes;
- ✓ Secretária de Estado da Segurança Social, Cláudia Joaquim;
- ✓ CML – Câmara Municipal de Lisboa;
- ✓ Plataforma “Morar em Lisboa”;
- ✓ Cooperativa trabalhar com os 99%;
- ✓ Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, IP;
- ✓ Instituto da Segurança Social;
- ✓ Santa Casa da Misericórdia de Lisboa;
- ✓ APRE! - Associação de Aposentados Pensionistas e Reformados;
- ✓ Murpi - Confederação Nacional de Reformados Pensionistas e Idosos;
- ✓ APD - Associação Portuguesa de Deficientes.

Dado que os diplomas em análise versam maioritariamente sobre matéria fiscal, apresenta-se um resumo da intervenção do Secretário de Estado dos Assuntos Fiscais (SEAF), em resposta aos Senhores Deputados, na audição de dia 26 de junho de 2018.

O SEAF começou por dizer que discorda da revogação do AIMI dado que a política fiscal está integrada na política pública e nesta medida o AIMI tem contribuído para o equilíbrio do Fundo de Estabilização Financeira da Segurança Social.

Sobre as deduções das despesas para os jovens, o SEAF esclareceu que no âmbito da aprovação do Orçamento do Estado para 2018 já foi aprovada uma medida que reconhece a despesa de habitação dos jovens, que estudem fora da zona de residência do seu agregado familiar, como despesa de educação permitindo a sua dedução em sede de IRS.

Sobre o Arrendamento Acessível, o SEAF afirmou que a preocupação do Governo é, pela via fiscal, colmatar as falhas que existem no mercado de arrendamento reduzindo o preço das rendas. Para além disso é necessário garantir a segurança jurídica no arrendamento e que isso se torna mais fácil à medida que os arrendamentos se tornarem mais longos. A proposta do Governo dirige-se então aos novos arrendamentos de longa duração, ou aos existentes que se tornem longos, e atribui-lhes um benefício fiscal, abdicando de receita potencial, por forma a incentivar a adesão aos contratos de arrendamento de longo prazo, a 10 anos por exemplo.

O SEAF concluiu que a política fiscal é só mais um elemento para chegar ao objetivo partilhado por todos que é incentivar o arrendamento de longa duração.

## **PARTE II – OPINIÃO DO DEPUTADO AUTOR DO PARECER**

Sobre as iniciativas em análise no presente parecer, considera o signatário que:

- A eficácia e alcance das políticas de habitação implicam uma visão articulada e concertada com a política fiscal. As medidas fiscais, ao nível dos seus impostos e instrumentos financeiros, são fundamentais para se alcançar e atingir a concretização do direito à habitação condigna, designadamente através da promoção da estabilidade do arrendamento habitacional de longa duração. Com este entendimento, fica claro que a Comissão de Orçamento Finanças e Modernização Administrativa deve acompanhar e desempenhar um papel muito atento e ativo nesta matéria porquanto não poderia deixar de ser elaborado o presente relatório.
- Aliás, nos diferentes projetos e propostas de lei objeto do presente parecer, verifica-se que nas diferentes iniciativas legislativas se apresentam medidas fiscais para promover o acesso à habitação e a estabilidade do arrendamento habitacional de longa duração o que, desde logo, justifica o acompanhamento e trabalho a desenvolver em matéria de política fiscal.
- Será muito relevante apurar, analisar e debater os impactos financeiros destas iniciativas legislativas, nomeadamente no que concerne à evolução das receitas fiscais com a aplicação dos diversos projetos e propostas de lei.
- Atendendo à manifesta preocupação com a situação de urgência e emergência social que se vive no acesso à habitação, sobretudo nas grandes cidades, deve ser bem ponderado se a diferenciação progressiva em sede de IRS e aplicação de benefícios fiscais que promovam a estabilidade do arrendamento habitacional de longa duração deverão aplicar-se a todos os contratos de arrendamento já em vigor e se deve haver uma aplicação temporal imediata ou ao longo do tempo. Para responder aos atuais problemas e promover o direito

à habitação, afigura-se adequado aplicar as medidas de diferenciação progressiva e benefícios fiscais apenas aos novos contratos de arrendamento ou renovações que garantam maior estabilidade do arrendamento de longa duração porque se assim não for apenas se está a promover uma baixa de impostos para os proprietários e senhorios, bem como estas medidas de diferenciação e benefícios fiscais devem ter uma aplicação imediata no tempo sob pena de não se resolver problemas que são urgentes com o risco agravado de futuras alterações legislativas anularem as medidas com aplicação prevista ao longo dos anos.

### **PARTE III – CONCLUSÕES**

A Comissão de Orçamento, Finanças e Modernização Administrativa conclui que as iniciativas analisadas pelo presente parecer reúnem os requisitos constitucionais e regimentais para serem discutidas em plenário, reservando os grupos parlamentares o seu sentido de voto para o debate.

Palácio de S. Bento, 27 de junho de 2018

**O Deputado Autor do Parecer**

**(Nuno Sá)**

**A Presidente da Comissão**

**(Teresa Leal Coelho)**





Comissão de Orçamento, Finanças e Administração Pública

---

#### **PARTE IV – ANEXOS**

- Anexa-se o parecer do Projeto de Lei 821/XIII/3.<sup>a</sup> (CDS-PP) já apresentado e votado na reunião da COFMA de 9 de maio de 2018.