

— MAIS —
H[⁠]BITAÇÃO

16 DE FEVEREIRO 2023



REPÚBLICA
PORTUGUESA

1. AUMENTAR A OFERTA DE IMÓVEIS PARA HABITAÇÃO

Converter uso de imóveis de comércio ou serviços em uso habitacional

Possibilidade de alterar automaticamente uso de imóveis de comércio ou serviços em imóveis para habitação – sem necessidade de revisão de planos de ordenamento do território ou da licença de habitação –, desde que a custos controlados.

Disponibilizar imóveis do Estado em regime de CDH

Disponibilizar a cooperativas ou promotores privados em regime de Contrato de Desenvolvimento para Habitação (CDH) solos ou edifícios públicos para construção, reconversão ou reabilitação de imóveis para arrendamento acessível.

Mobilizar solos públicos para projetos de arrendamento acessível

Cedência de terrenos na espera do Estado para promoção de arrendamento acessível por parte de privados e cooperativas

2. SIMPLIFICAR PROCESSOS DE LICENCIAMENTO

Licenciar com termo de responsabilidade dos projetistas

A aprovação dos projetos deverá ser feita com base nos termos de responsabilidade dos autores dos projetos.

Juros de mora por incumprimento dos prazos

Criar um regime de juros de mora que visa aplicar uma sanção pecuniária aos municípios e às entidades externas envolvidas em caso de incumprimento dos prazos legalmente estabelecidos.

Criar um balcão único de arrendamento

A criação de um balcão de arrendamento que agregue Serviços de Injunção em Matéria de Arrendamento (SIMA) e Balcão Nacional do Arrendamento (BNA), com vista à simplificação dos procedimentos e à criação de um sistema integrado de acesso à informação.

Modelo de pagamento de renda pelo Estado ao senhorio

Promover um modelo de pagamento da renda pelo Estado ao senhorio, depois de entrar no BNA. A Segurança Social garante a articulação com o arrendatário para, em situações de carência de meios, ser encontrada solução alternativa.

3. AUMENTAR CASAS NO MERCADO DE ARRENDAMENTO

Reforçar a confiança dos senhorios

Estado Arrenda para Subarrendar

- **Objetivo:**

Disponibilização imediata de oferta de habitação para os agregados com especial dificuldade no acesso ao mercado de arrendamento.

- **Explicação:**

O Estado vai arrendar imóveis a privados, nomeadamente devolutos, subarrendando com uma taxa de esforço máxima de 35% do agregado familiar.

Estado garante pagamento após 3 meses de incumprimento

O Estado assume o pagamento da renda após o terceiro mês de incumprimento, ficando sub-rogado na posição do senhorio para recuperação das quantias em dívida, mediante execução fiscal, ou promoção do despejo – salvo se se verificar existência de um motivo socialmente atendível que determine a atribuição de prestação social ou realojamento.

Aumentar a oferta pública

Isenção de IRS sobre mais-valias na venda ao Estado e aos municípios

- **Regime atual:**
50% da mais-valia sujeita às taxas progressivas de IRS.
- **Regime proposto:**
Isenção de tributação, em sede de IRS, sobre as mais-valias resultantes de venda de imóveis ao Estado.
- **Resultado:**
Redução da carga fiscal em 100%.

Promover arrendamento acessível

Financiamento aos municípios para realizarem obras coercivas

Linha de financiamento num valor de 150M€.

Incentivo à transferência para habitação das casas em Alojamento Local

Neste âmbito, propõe-se:

1. Suspensão de novas licenças em todo o país;
2. Atuais licenças sujeitas a reapreciação em 2030 e, a partir dessa data, licenças sujeitas a renovação quinquenal não automática;
3. Caducidade das licenças por qualquer causa de transmissão;
4. Conforme jurisprudência STJ, condomínios podem pôr termo às licenças emitidas sem a sua aprovação;
5. Alargamento das competências de fiscalização às Juntas de Freguesia;

6. Novo regime fiscal:

- a. Transição de AL para arrendamento: Criação de nova isenção para rendimentos prediais auferidos até 31/12/2030 em sede de IRS. Requisitos de aplicação da isenção:
 - i. Transferência do imóvel afeto ao AL para mercado de arrendamento habitacional.
 - ii. Estabelecimento de AL registado até 31/12/2022.
 - iii. Contrato de arrendamento celebrado até 31/12/2024.

- b. Contribuição Extraordinária sobre o Alojamento Local: Criação de uma contribuição extraordinária sobre o alojamento local (CEAL) a consignar ao IHRU para financiar políticas de habitação acessível.

Arrendamento obrigatório de casas devolutas

O Estado pode mobilizar património devoluto através do arrendamento obrigatório por entidades públicas, com o respetivo pagamento de renda, para posterior subarrendamento.

Incentivos fiscais ao arrendamento acessível

1. Taxa de 6% de IVA em empreitadas para PAA

- **Regime atual:**
Empreitadas de reabilitação urbana localizadas em áreas de reabilitação urbana.

- **Regime proposto:**
Empreitadas de construção ou reabilitação de imóveis afetos a Programa de Arrendamento Acessível.

2. Isenção de IMI para PAA

- **Regime atual:**
Isenção por 3 anos após reabilitação, prorrogável por mais 5 anos se afeto a Habitação Própria e Permanente.

- **Regime proposto:**
Isenção por 3 anos após reabilitação se afeto a PAA.



3. Isenção de IMT para PAA

- **Regime atual:**
Isenção de IMT na compra para reabilitação.
- **Regime proposto:**
Isenção de IMT na compra para reabilitação se após a reabilitação for afeta a PAA.

4. Linha de financiamento bonificado para privados

Linha de financiamento a taxas bonificadas para privados e cooperativas num montante de 250M€.

Normas Fiscais

Comunicação do contrato do arrendamento - Imposto do Selo

- **Regime atual:**
Comunicação apenas pode ser feita pelo senhorio.
- **Regime proposto:**
Comunicação passa a poder ser feita pelo arrendatário nos casos em que não seja feita pelo senhorio no prazo legal.

Alteração à redução de taxa de IRS para contratos de arrendamento habitacional de longa duração

- **Regime atual:**
Redução na taxa com base na duração do contrato:
 - (i) Até 2 anos: 28%
 - (ii) Entre 2 e 5 anos: 26%
 - (iii) Entre 5 e 10 anos: 23%
 - (iv) Entre 10 e 20 anos: 14%
 - (v) Superior a 20 anos: 10%
- **Regime proposto:**
Redução na taxa com base na duração do contrato:
 - (i) Até 5 anos: 25%
 - (ii) Entre 5 e 10 anos: 15%
 - (iii) Entre 10 e 20 anos: 10%
 - (iv) Superior a 20 anos: 5%

4. COMBATER ESPECULAÇÃO

Fim dos Vistos Gold

Acabar com o regime dos Vistos Gold.

Neste âmbito, pretende-se salvaguardar que a renovação, a cada dois anos, dos vistos já atribuídos só ocorre se:

- i) o imóvel estiver alocado a residência própria e permanente do proprietário ou descendente;
- ii) se for objeto de contrato de arrendamento para habitação própria e permanente por prazo não inferior a 5 anos.

Garantia de renda justa em novos contratos

Nos imóveis que já se encontravam no mercado de arrendamento nos últimos 10 anos, a renda inicial nos novos contratos não pode ultrapassar os 2 % face à renda anterior. A este valor podem acrescer os coeficientes de atualização automática dos três anos anteriores – se os mesmos ainda não tiverem sido aplicados, considerando-se que em 2023 esse valor foi de 5,43%.

5. PROTEGER AS FAMÍLIAS

Isenção de IRS sobre as mais-valias resultantes da venda de outros imóveis do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, caso o valor de realização seja utilizado para amortização de crédito à habitação própria e permanente do próprio ou descendentes.

No crédito à habitação:

1. Obrigatoriedade de os bancos disponibilizarem uma alternativa de crédito à habitação a taxa fixa

2. Apoio na subida da taxa de juro

Bonificação temporária do encargo com juros nos créditos hipotecários, para famílias com rendimentos até ao 6º escalão e créditos até 200 mil €, através da compensação de metade do excesso do indexante de referência face a 3% até um limite anual de 1,5 IAS (~720€).

No valor das rendas:

1. Apoio extraordinário ao pagamento das rendas:

- **Elegibilidade:**

São elegíveis os agregados com taxas de esforço superiores a 35%, até ao sexto escalão de rendimento, até aos limites de renda do Porta 65.

- **Apoio:**

O apoio corresponde à diferença entre a taxa de esforço real e a taxa de esforço final de 35%, com um limite de prestação mensal de 200€ e para contratos celebrados até 31.12.2022.

Exemplo 1:

Família monoparental, com um filho.

Rendimento: 1400€

Renda: 900€ (T2 em Lisboa).

Recebe apoio de 200€.

Exemplo 2:

Casal com dois filhos

Rendimento: 2500€

Renda: 1200€ (T3 no Porto)

Recebe apoio de 200€

2. Porta 65 +:

Apoio permanente, estendendo o apoio do Porta 65-Jovem a situações de maior vulnerabilidade (designadamente, quebra de rendimentos superior a 20% ou famílias monoparentais). O apoio funcionará em condições iguais às do Porta 65-Jovem.

Proteger os inquilinos com arrendamentos mais antigos

Beneficiários:

Senhorios cujos inquilinos sejam:

- Inquilinos de contratos de arrendamento celebrados antes do Regime do Arrendamento Urbano (antes de 1990) numa das seguintes situações:
 - Inquilinos cujo rendimento anual bruto corrigido inferior a 5x a retribuição mínima nacional anual; **OU**
 - Inquilinos cuja idade é superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%.

Proposta:

1. Isentar de IRS os rendimentos prediais e de IMI os senhorios com estes contratos;
 - **Regime atual:** Tributação de rendimentos prediais à taxa especial de 28% e tributação de IMI em função da taxa fixada pelo município do imóvel.
 - **Regime proposto:**
 - IRS: Isenção total sobre rendimentos prediais obtidos por senhorios com:
 - (i) Contratos de arrendamento celebrados antes do RAU;
 - (ii) Rendimento anual bruto corrigido inferior a 5x a retribuição mínima nacional anual;
 - (iii) Idade superior a 65 anos ou com grau de deficiência superior a 60%.
 - IMI: Isenção de IMI para os imóveis dos senhorios abrangidos.
2. Regulamentar a compensação a dar ao senhorio para compensar o não aumento de rendas;
3. Garantir a não transição dos contratos para o NRAU.