



# **PROPOSTAS PARA O SECTOR DA HABITAÇÃO EM PORTUGAL**

**IMI · IMT · IRS · ARRENDAMENTO · REABILITAÇÃO**

**Julho de 2011**

## **Enquadramento**

O presente documento, da iniciativa do blog de Finanças Imobiliárias *Out of the Box* (<http://out-of-the-boxthinking.blogspot.com>), pretende sugerir um conjunto de medidas a implementar em Portugal, na sequência do memorando elaborado pela Troika, integrante do pacote de ajuda a Portugal no montante de € 78 mil milhões.

Desse memorando constam um conjunto de medidas a implementar, pelo Governo, no sector da habitação, em sede de IMI, IMT, arrendamento e reabilitação urbana.

Enquanto profissionais do sector e Portugueses conscientes da necessidade de mudança, tomamos a decisão de desenvolver potenciais medidas para o sector da habitação que:

1. Cumpram os objectivos do memorando da Troika;
2. Incentivem e dinamizem o mercado de arrendamento em Portugal;
3. Incentivem e dinamizem o sector da reabilitação urbana;
4. Contribuam para a desalavancagem da economia nacional;
5. Sejam distribuídas equitativamente pela população, procurando, de alguma forma, minimizar o impacto das medidas sobre os cidadãos cumpridores das suas obrigações e penalizar os incumpridores.

## **A Nossa Visão**

Desde 1998, vivemos uma época de forte crescimento na concessão de crédito, com especial enfoque no crédito habitação. Milhares de famílias compraram habitação própria com recurso a crédito, sendo que estimativas recentes do Banco de Portugal apontam para um montante total em dívida de crédito à habitação superior a € 114 mil milhões, já com uma taxa de incumprimento de 1,7%.

Este paradigma, de compra de habitação própria, tem de mudar. Tem de mudar para que a economia,

- Proceda a uma desalavancagem natural;
- Se torne mais flexível, no que à mobilidade dos cidadãos diz respeito;
- Promova o mercado de arrendamento, como verdadeira solução alternativa, viável e acessível a um conjunto alargado de pessoas.

Qualquer medida a implementar que promova os objectivos constantes do Memorando da Troika deve:

- Fomentar o mercado de arrendamento, em detrimento da compra;
- Fomentar o mercado de reabilitação, em detrimento da construção nova de raiz.

No entanto, parece-nos que as medidas que venham a ser implementadas não devem, não podem ser tomadas à custa de quem, nos últimos 10 a 12 anos, tomou a decisão de comprar habitação. Não podem ser os actuais proprietários considerados os (únicos) culpados do estado actual do mercado habitacional nem podem ser estes (os únicos) a “pagar a factura”.

Nesse sentido, as medidas a tomar deverão ser o mais equitativas possível para que um agravamento fiscal seja repartido pelo maior número possível de cidadãos, empresas e instituições.

## **Medidas Propostas**

As medidas que constam do presente documento dizem respeito ao Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), Imposto Municipal sobre Transacções (IMT), Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares (IRS), ao arrendamento habitacional e reabilitação urbana.

Naturalmente, existem medidas que se correlacionam umas com as outras e de umas e outras estão dependentes.

### Em sede de IMI

#### 1) Objectivos

Os principais objectivos a atingir com as medidas que se propõem em sede de IMI prendem-se com:

- Procurar repartir, o máximo possível, junto de todos os contribuintes, o impacto do necessário aumento da colecta fiscal com este imposto, a partir de 2012;
- Analisar as isenções existentes que poderão ser extintas como forma de aumentar o imposto cobrado;
- Desincentivar, através do fim da limitação no nº de anos de isenção, a aquisição de habitação própria e permanente;
- Dinamizar a reabilitação urbana e o mercado de arrendamento por via da penalização sobre imóveis devolutos e atribuição de isenções a imóveis reabilitados.

## 2) Medidas a implementar

As medidas que se propõem são, então, as seguintes:

- Actualização imediata do valor patrimonial tributável dos prédios rústicos e urbanos não actualizados, com especial enfoque para os prédios rústicos (\*), sempre com a salvaguarda de que, nos prédios arrendados, o valor anual do imposto não pode, em caso algum, superar o valor da renda anual recebida (arrendamentos antigos);
- Isenção de IMI de apenas 12 meses, para prédios de valor tributável inferior a € 157.500, sem efeitos retroactivos;
- Fim do período de isenção de IMI de 4 anos para prédios de valor tributável superior a € 157.500, sem efeitos retroactivos;
- Fim da isenção de IMI para os Estados Estrangeiros (Art. 44º, nº1, a) do EBF);
- Fim da isenção de IMI para Associações Sindicais, Agricultores, comerciantes, industriais e profissionais independentes (Art. 44º, nº1, d) do EBF);
- Fim da isenção de IMI para as entidades licenciadas na Zona Franca da Madeira e Ilha de Santa Maria (Art. 44º, nº1, g) do EBF);
- Fim da isenção de IMI para parques de estacionamento subterrâneo públicos declarados de interesse municipal (Art. 50º, nº1, EBF);
- Isenção em 50% de IMI para os imóveis detidos e comprovadamente utilizados pelas instituições de utilidade pública por:
  - Associações ou organizações de qualquer religião ou culto (inclui-se Igreja Católica – Art. 44º, nº1, c) do EBF);
  - Colectividades de cultura e recreio (Art. 44º, nº1, m) do EBF);
  - Associações desportivas (Art. 44º, nº1, i) do EBF);

- Agravamento das taxas de IMI para imóveis devolutos e heranças indivisas há mais de 12 meses – agravamento progressivo ao longo do tempo;

(\*). Relativamente ao IMI de prédios rústicos:

A determinação do valor patrimonial tributário dos prédios rústicos carece de dois problemas:

- Inexistência de regras de cálculo de aplicação simples e directa, à semelhança das que existem para os prédios urbanos, e
- Desactualização/inexistência de cadastro dos prédios rústicos nas conservatórias e nas finanças.

Apesar de se tratar de um trabalho de enormes proporções, terá de ser iniciado alguma vez, e poderá ser feito ordenadamente em cada concelho, começando com as propriedades de maior dimensão que se encontrem abandonadas ou mal exploradas, pelo perigo que representam para a sociedade (maior risco de incêndio que se pode alastrar a propriedades vizinhas) e pelo desperdício de recursos que não são devidamente explorados.

A revisão dos valores patrimoniais e das taxas de IMI nos prédios rústicos deverá seguir os seguintes princípios orientadores:

- Penalizar os proprietários que deixaram abandonadas as suas propriedades – incluindo as situações das heranças indivisas;
- Penalizar as maiores propriedades abandonadas em detrimento das menores – para cada concelho será definido o critério de dimensão da propriedade a considerar;
- Premiar (com reduções e isenções de IMI) as propriedades que estejam a ser exploradas de forma adequada e sustentável (com Planos de Gestão Florestal, certificação ambiental, etc.);

Não podemos deixar de manifestar a nossa estranheza ao facto do memorando da Troika não incluir nenhuma referência à floresta e agricultura portuguesa.

## Em sede de IMT

### 1) Objectivos

As medidas propostas em sede de IMT pretendem, por um lado, desincentivar a aquisição de habitação própria e permanente – por via de uma ligeira subida das taxas e fim da isenção no 1º escalão – e por outro, incentivar o arrendamento e a “legalização” e organização de inúmeros patrimónios familiares.

### 2) Medidas a implementar

As medidas propostas são:

- Subida das taxas intermédias de IMT para compra de habitação, seja própria, seja própria e permanente;
- Fim da isenção de IMT para o 1º escalão de habitações próprias e permanentes;
- Isenção em IMT, durante os anos de 2012 e 2013, na transmissão gratuita de activos habitacionais de particulares ou entrada em espécie no capital de empresas detidas maioritariamente pelos mesmos, desde que esses imóveis sejam destinados ao arrendamento habitacional e sejam firmados contratos de arrendamento no prazo máximo de 12 meses (com excepção de contratos assinados entre ascendentes e descendentes directos);
- Essa isenção obrigaria, primeiro, à apresentação de uma Garantia Bancária pelo valor do IMT na data da escritura, tendo o proprietário um determinado prazo para arrendar as fracções habitacionais. Caso não o fizesse, o Estado poderia accionar a garantia e o proprietário perderia, assim a isenção de IMT;
- Caso os contratos não sejam registados nas Finanças no prazo referido, o contribuinte perde a isenção e é obrigado a entregar o imposto ao Estado;

- Os imóveis abrangidos por esta medida deverão estar no mercado de arrendamento habitacional durante um período mínimo de 10 anos, sob pena de perda da isenção.

## Em sede de IRS

### 1) Objectivos

O nível actual de endividamento da Banca Portuguesa é elevado e preocupante. Segundo dados do INE, quase 50% do crédito concedido pelos Bancos nacionais é crédito à habitação, sendo necessário levar a cabo um processo de desalavancagem do sector.

Ao mesmo tempo que se deve fomentar e incentivar a desalavancagem financeira na habitação, deve igualmente pensar-se em medidas que beneficiem quem arrenda casas, pelo que as medidas que se propõem vão nesse sentido.

A alteração da tributação dos arrendamentos habitacionais, associada a uma efectiva segurança jurídica do arrendamento, poderá originar a "legalização" de vários arrendamentos paralelos "sem recibo", caso os senhorios entendam que as vantagens de ter contratos legais são superiores aos custos (i.e, impostos).

### 2) Medidas a implementar

- Benefício fiscal para amortizações antecipadas de crédito habitação (não deverão ser consideradas as amortizações regulares contidas na prestação mensal do crédito);
- Fim das deduções fiscais, em sede de IRS, de despesas com amortização de capital de crédito habitação;
- Alteração do actual regime sobre rendas habitacionais por via da introdução de uma taxa liberatória de 16,5%, similar à tributação de depósitos bancários, com opção de englobamento, a incidir sobre o valor da renda líquida de custos de obras, conservação, manutenção, gestão, taxas e impostos;

- Isenção de imposto sobre mais-valias imobiliárias, em sede de IRS, caso estas sejam reinvestidas em contrato de arrendamento para habitação própria e permanente;
- Isenção de imposto sobre mais-valias na transmissão onerosa ou gratuita de imóveis habitacionais para arrendamento para Sociedades de Investimento Imobiliário de Arrendamento Habitacional (SIIAH's), desde que esses imóveis fiquem dentro dessas SIIAH's durante um período mínimo de 10 anos, e estejam efectivamente arrendados.

### Em sede de arrendamento

#### 1) Objectivos

As causas do insípido mercado de arrendamento habitacional em Portugal são, fundamentalmente, duas:

(i) o carácter vitalício dos arrendamentos celebrados anteriormente ao RAU, aliado ao congelamento das respectivas rendas; e

(ii) a falta de confiança dos proprietários, que, perante a reconhecida incapacidade de despejo de um inquilino faltoso em tempo útil, preferem não arrendar as suas casas, mantendo-as devolutas ou optando por vendê-las, realizando mais-valias.

Há, portanto, que atacar estas duas causas, trazendo confiança ao mercado, aos proprietários e aos investidores.

Por outro lado, o mercado existente encontra-se bastante desorganizado, com pouca (ou mesmo nenhuma) supervisão, no qual grande parte das rendas não são, sequer, declaradas. O regime fiscal não é atractivo, nem para os proprietários, nem para os arrendatários.

## 2) Medidas a implementar

- Criação de uma espécie de “tribunal arbitral” ou “comissão arbitral”, apenas para Lisboa e Porto, de pequena instância, para resolução célere (no máximo em 90 dias) de situações de despejo – como já foi anunciado;
- Obrigatoriedade de registo, junto das Finanças, dos contratos de arrendamento habitacional;
- Conclusão da legislação sobre as Sociedades de Investimento Imobiliário de Arrendamento Habitacional (SIIAH’s), para que este veículo possa começar a ser implementado e descida do valor mínimo do seu capital para € 1 Milhão;
- Possibilidade de denúncia dos contratos vinculísticos pelos senhorios: criação de um regime com prazo curto para arrendamentos não habitacionais (1 ou 2 anos) e de um regime com um prazo mais alargado para arrendamentos habitacionais (5 anos);
- Possibilidade de actualização de renda para valores mais próximos dos valores de mercado, com eliminação da correcção do coeficiente de vetustez nalguns casos, de forma a aproximar o valor patrimonial do valor de mercado (o coeficiente de vetustez não deve relevar para edifícios em bom ou muito bom estado de conservação) ou aumento do limite da renda máxima, actualmente fixado em 4% do VPT;
- Redução dos períodos de actualização das rendas e ajustamento do período de actualização aos rendimentos reais dos arrendatários;
- Possibilidade dos inquilinos pedirem ao Estado um subsídio de renda, para os casos já previstos no actual NRAU, para pessoas com mais de 65 anos e/ou rendimentos comprovadamente baixos, para que se termine que a subsidiação da habitação por parte de proprietários;
- Criação de um período de actualização mínimo, de 6 ou 12 meses, para os arrendamentos não habitacionais (uma vez que não existe qualquer fundamento de justiça social que deva

fazer impor um ónus de sacrifício patrimonial dos proprietários para benefício dos negócios dos inquilinos);

- Eliminação da obrigação de realojamento do inquilino em obras de remodelação ou restauro profundos ou definição de critérios de aplicação mais simples para a negociação da rescisão dos contratos – procedimento de cálculo e atribuição de indemnização;
- Criação de um processo especial extra-judicial, com um prazo máximo de 3-4 meses, para denúncia e desalojamento do locado em caso de realização de obras de remodelação ou restauro profundos;
- Eliminação de necessidade de indemnização de inquilinos em caso de denúncia de contratos de arrendamento para realização de obras de remodelação ou restauro profundos caso o inquilino disponha de um rendimento anual superior a determinado montante (a definir);
- Eliminação da obrigação de realojamento do inquilino em caso de denúncia de contratos de arrendamento para realização de obras de remodelação ou restauro profundos;
- Fim da transmissão de contratos de arrendamento habitacional para descendentes ou pessoas que mesmo comprovadamente tenham habitado em comum com pessoa falecida, detentora do contrato, com excepção de cônjuges e parceiros em união de facto;
- Concessão de um prazo até 12 meses para regularização de contratos de arrendamento habitacional, sem qualquer tipo de penalização fiscal, cível, criminal ou outra;
- Impossibilidade de concessão de subsídio de renda para arrendatários que tenham imóveis próprios arrendados a terceiros;
- Divulgação pública de uma lista de inquilinos sistematicamente faltosos.

Em sede de Reabilitação Urbana

- Aumento do período de isenção de IMI, de 2 para 5 anos, dos prédios objecto de reabilitação urbana;
- Incentivo à criação de Áreas de Reabilitação Urbana pelas autarquias;
- Alargamento dos benefícios fiscais **a quaisquer operações de reabilitação urbana** (definida de acordo com a natureza da intervenção realizada) e não apenas às realizadas em imóveis sítos em zonas de reabilitação urbana ou com rendas passíveis de actualização nos termos do NRAU.
- Manutenção do actual quadro de incentivos fiscais à reabilitação urbana – em sede de IMI, IMT, IVA, IRC e IRS, com as excepções aqui previstas;
- Simplificação assinalável dos procedimentos de licenciamento ou comunicação prévia para obras de reabilitação, pela criação de uma figura do género Certificação de Habitabilidade, a ser atribuída após obras, por forma a diminuir os prazos de apreciação dos processos, cuja duração onera desnecessariamente os custos financeiros dessas obras;
- Isentar as reabilitações leves ou meramente funcionais para habitação do cumprimento dos requisitos estabelecidos pelas regulamentações sobre Acessibilidades, Segurança Contra Incêndios, Térmica/Qualidade do Ar, Acústica, Resíduos Sólidos e Estacionamento para construções novas, mas conferindo benefícios fiscais em sede de IMI aos proprietários que queiram voluntariamente cumprir esses requisitos;
- Isenção de Taxas e outras despesas Camarárias nas operações de reabilitação, por forma a desincentivar a construção nova.

## **Agradecimentos**

Os nossos agradecimentos pelos contributos valiosos dos leitores Ruy Arriaga, Ricardo Roquette, Rui Marques, Almeida Guerra, Gustavo Archer de Carvalho, Fernando Vasco Costa, Rui Madureira, Luís Sá Pereira e Andreia Costa.

Os signatários,

Gonçalo Nascimento Rodrigues

goncalonr@gmail.com

João Fonseca

joaofonseca@netcabo.pt

Rui Bexiga Vale

rui@rbvarq.com

Francisco Silva Carvalho

fsc@pstm.eu