A ALP - Associação Lisbonense de Proprietários, instituição centenária que defende e representa mais de 10.000 Proprietários de imóveis, e que gere directamente, mandatada pelos seus Associados, mais de 6.000 imóveis colocados no mercado de arrendamento na Grande Lisboa, vem por este meio dirigir-se ao Senhor Presidente da Câmara Municipal de Lisboa, Dr. Fernando Medina, nos termos da consulta pública sobre o “Projeto de alteração ao Regulamento de Benefícios Fiscais no âmbito de Impostos Municipais do Município de Lisboa”, publicados no [3.º Suplemento ao Boletim Municipal n.º 1387, de 17 de Setembro](https://bmpesquisa.cm-lisboa.pt/pls/OKUL/app_bm.download_my_file?p_file=3455#search=).

Atendendo ao princípio segundo o qual «a formulação relativa à atribuição de benefícios fiscais deve ser genérica e obedecer ao princípio da igualdade […]» — enunciado pela própria proposta de regulamento de benefícios fiscais da Câmara Municipal de Lisboa no seu considerando VI —, é com enorme estranheza e frontal repúdio que a Associação Lisbonense de Proprietários constata o fim da redução de 20% de IMI que tem vigorado em Lisboa desde 2013 para os edifícios habitacionais arrendados, nos termos do n.º 7 do artigo 112.º do Código do IMI.

Sendo esta embora uma medida de carácter quase simbólico, que se traduzia em termos líquidos numa poupança de 14,4% do valor de IMI a pagar pelos senhorios (depois de descontado o abate às despesas em sede de IRS), havia milhares de pequenos e médios proprietários de casas arrendadas que dela usufruíam, dando assim um pequeno contributo para sentirem que o seu papel era acarinhado no município de Lisboa. Para compreender o impacto da extinção deste benefício fiscal, apenas no universo ALP totalizam-se mais de 600 processos dos nossos Associados (que correspondem a mais de um milhar de fracções arrendadas que dão entrada anualmente na Câmara de Lisboa para usufruto deste benefício.

O fim abrupto deste benefício coloca Proprietários de imóveis arrendados uma vez mais perante a perspectiva de que a carga fiscal que incide sobre a actividade do arrendamento, seja a nível nacional, seja localmente em Lisboa, pode ser alvo de alterações súbitas a qualquer instante.

Igualmente lamentável é o facto de a extinção deste benefício fiscal por parte da Câmara de Lisboa surgir na sequência das medidas extraordinárias do regime Excepcional de Mora no Arrendamento a [lei 4-C/2020](https://dre.pt/application/file/a/131193534)**,** que promoveu a suspensão do pagamento de rendas por parte dos inquilinos e colocou na ruína e sem qualquer protecção social, milhares de proprietários que foram privados de uma larga fatia dos rendimentos e meios de sobrevivência.

Note-se ainda que, em muitos casos em que era solicitada esta redução do IMI pelos Proprietários, em virtude do congelamento de rendas que vigorou durante décadas, as rendas ainda hoje praticadas no ano de 2020 por estes senhorios — antigos aforradores que apostaram na promoção da habitação com os seus prédios de rendimento — são inferiores às agora praticadas nos vários novos programas de arrendamento seguro ou acessível do Governo e da autarquia de Lisboa (e que terão direito a uma isenção total de IMI, assim contrariando o referido princípio da igualdade).

O impacto da medida de extinção (por omissão) desta redução de 20% de IMI das casas arrendadas não está de resto quantificado no projecto de regulamento de benefícios fiscais agora apresentado, da mesma forma que não é frontalmente assumido o motivo que leva ao seu desaparecimento, passados sete anos de vigência.

Era, portanto, necessário esse cabal esclarecimento aos Munícipes e Proprietários de imóveis que têm durante décadas garantido a existência de um mercado de arrendamento, substituindo-se ao Estado e às autarquias.

Num dos municípios do país com mais elevada percentagem de casas arrendadas do país, mas em que o arrendamento tem vindo ao longo dos anos a perder quota de mercado para a habitação própria, com muitos senhorios a abandonarem a actividade de arrendamento e a venderem os seus imóveis, e com o próprio programa de “Renda Segura” da Câmara de Lisboa a registar uma procura praticamente cem vezes superior à oferta da habitação no seu último concurso, datado de 21 de Setembro, gostaria a ALP de saber qual o montante que prevê a CML encaixar a mais em relação a anos transactos para sustentar a extinção deste benefício.

Em bom rigor, deveria também a Câmara Municipal de Lisboa divulgar quantos senhorios estavam abrangidos por esta redução de IMI, qual o número de imóveis, e qual o montante total deste benefício, agora eliminado.

A título de boa-prática autárquica, lembra a ALP, que é a maior associação de proprietários à escala nacional, a louvável atitude política do município de Coimbra que aprovou recentemente o projeto de Regulamento da Concessão de Isenções de Impostos Municipais, prevendo a isenção total do IMI para o proprietário cujo rendimento coletável seja reduzido em 30%, com o objectivo de apoiar as famílias em situação de vulnerabilidade económica motivada pela pandemia da Covid-19.

Pelos motivos expostos, defende a ALP a reposição para 2021 do benefício fiscal de redução de 20% do IMI nos imóveis arrendados na cidade de Lisboa.

É também com perplexidade que a ALP encara a pouca ambição da CML no que diz respeito à eficiência energética dos edifícios da capital do país, no ano em que é também Capital Verde Europeia.

Onde o Código do IMI prevê uma redução de até 25% da taxa a pagar sobre os prédios urbanos com eficiência energética (artigo 44.º-B), quer estes tenham classificação energética de nível A, quer tenham subido dois níveis na sequência de remodelação, a CML vem propor uma redução de apenas 15%.

A eficiência energética tem sido nos últimos anos um dos temas mais candentes na agenda da UIPI (União Internacional da Propriedade Imobiliária), de que a ALP é membro, ocupando a vice-presidência, ainda que, fruto de uma falsa sensação de «benignidade» do clima em Portugal, seja difícil convencer grande parte dos proprietários no nosso país (seja de casa própria, seja, por maioria de razão, de casas arrendadas) da importância de melhorar a eficiência energética do património edificado, a esmagadora maioria do qual de construção antiga e com padrões de desempenho desadequados.

Mais uma vez, a redução do IMI prevista na lei tem um carácter eminentemente simbólico, porque o investimento necessário à reconversão dos imóveis é bastante vultuoso e só produzirá efeitos na factura energética a longo prazo (sendo que, no caso de imóveis arrendados, a poupança se traduz na factura dos inquilinos, reduzindo ainda mais o seu interesse), mas não deixaria porém de ser importante que Lisboa estivesse na linha da frente da prossecução dos objectivos europeus de sustentabilidade, atribuindo o incentivo máximo de 25% que lhe é permitido.