



**PROPRIEDADE
URBANA**

n.º 453

Dezembro 2019

▮ Rendas aumentam
0,51% em 2020

▮ IMI: Reposição do Factor 15
nas rendas congeladas

2020: o que podem esperar os Proprietários?



**Proprietários
enfrentam
ciclo político
adverso**

Na sua revista

Inicia-se dentro de dias uma nova década e os Proprietários enfrentam um ciclo político para os próximos quatro anos que se avizinha muito adverso. Nesta edição da Propriedade Urbana preparámos um dossiê com os “temas quentes” que vão marcar a próxima legislatura e o próximo ano. A aposta do Governo continua a ser a mesma receita que colocou o mercado imobiliário à beira da maior crise das últimas duas décadas. Também lhe damos conta da actividade da ALP na defesa dos seus direitos e deixamos-lhe a garantia que permaneceremos incansáveis nessa missão. Boas Leituras e Boas Festas.

SUMÁRIO

A ABRIR

Rendas aumentam 0,51% em 2020



pp. 4-5

A ABRIR

OE 2020 - Subidas de IMI, IMT e IRS no Alojamento Local em 2020



p. 6



VIDA ASSOCIATIVA

Factor 15 regressa às rendas congeladas

pp. 27

ARRENDAMENTO ACESSÍVEL COM FRACA ADESÃO

pp. 18-25



ALP MODERNIZA O SEU ATENDIMENTO

pp. 26

Dossiê

O que podem esperar os Proprietários para a próxima legislatura?

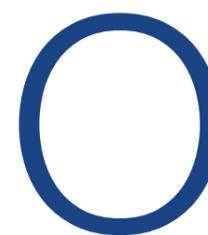
pp. 07-09

FICHA TÉCNICA

A Propriedade Urbana Início da publicação 14 de Novembro de 1914 \ **Propriedade e edição** Associação Lisbonense de Proprietários
Sede Rua D. Pedro V, 82 - 1269-002 Lisboa \ **Tel.** 213 402 000 \ **Fax** 213 402 013 \ **email** atendimento@alp.pt \ **Website** www.alp.pt
Directora Diana Ralha \ **Design Gráfico** Pedro Góis \ **Impressão e acabamento** Jorge Fernandes
Registo da DGI n.º 100 095 \ **Depósito legal** 34.933/90 \ **Tiragem** 10 000 exemplares. Distribuição gratuita aos Associados.



Prezados Associados da ALP:



ano de 2019, que agora termina, foi um ano que trouxe bastantes dificuldades para os proprietários. Efectivamente, o regime do arrendamento urbano foi pela enésima vez alterado, desta vez através de duas leis, com publicação no mesmo dia, as Leis 12/2019 e 13/2019, de 14 de Fevereiro. Mais uma vez estas leis vieram restringir de forma brutal e injusta os direitos dos proprietários, em benefício dos arrendatários, devido à cegueira ideológica da actual maioria parlamentar, totalmente contrária ao direito de propriedade.

Estas constantes alterações ao regime do arrendamento urbano têm levado a que grande parte dos proprietários tenha desistido de arrendar os seus imóveis, o que contribuiu para a constante subida do valor das rendas. É por isso que temos lançados sucessivos alertas ao Governo de que, a continuar-se nesta deriva, a situação só pode piorar, em virtude da enorme desconfiança que se está a instalar no mercado de arrendamento.

O Governo tem procurado, no entanto, tentar seduzir os proprietários com benefícios fiscais, mas exige em contrapartida que celebrem contratos de arrendamento por períodos extremamente longos ou que aceitem baixar consideravelmente o valor da renda. Foi assim que a Lei 3/2019, de 9 de Janeiro propôs reduzir o valor da taxa libertatória do IRS se os proprietários à medida que fosse sendo aumentada a duração dos contratos de arrendamento. Da mesma forma, o Decreto-Lei 68/2019, de 22 de Maio, estabeleceu um programa de arrendamento acessível, que promete isenção total de impostos aos proprietários que aceitem baixar a renda para valores de 20% da mediana do mercado. No entanto, como o valor da mediana está 10% abaixo da média e as rendas não param de subir, o ganho dos proprietários em termos fiscais acaba por ser nulo, funcionando este programa como um subsídio fiscal aos arrendatários.

Precisamente por esse motivo, estes incentivos fiscais não estão a ter qualquer eficácia, continuando o valor das rendas a subir. Aliás, tem-se visto que qualquer promessa de redução de impostos tem neste momento muito pouco valor, atento o facto de se ter falado no englobamento dos

A presente escassez da oferta de arrendamento e a constante subida do preço das rendas só tem demonstrado que tínhamos razão dos nossos avisos.

rendimentos prediais, que faria subir a taxa marginal de IRS para 53%, e de se estar a preparar nova alteração aos coeficientes de localização para efeitos do IMI, o que só fará subir o valor fiscal dos prédios.

A ALP tem sempre defendido publicamente que, se o Governo quer assegurar o direito à habitação dos portugueses, tem que parar com estes ataques à propriedade privada, e tornar o arrendamento mais atractivo para os proprietários seja a nível fiscal, seja a nível substantivo. A presente escassez da oferta de arrendamento e a constante subida do preço das rendas só tem demonstrado que tínhamos razão nos nossos avisos. A ALP continuará por isso a sua luta pela defesa dos proprietários privados, que são os únicos que efectivamente podem assegurar o direito à habitação em Portugal.

Luís Menezes Leitão. Presidente da ALP

Rendas aumentam 0,51% em 2020

ALP mantém-se crítica quanto à fórmula de cálculo do coeficiente de actualização das rendas, que não reflecte a evolução do mercado de arrendamento.

Esta actualização compara com aumentos de 1,15% em 2019, 1,12% em 2018; 0,16% em 2017 e 0,54% em 2016.

ALP mantém-se crítica quanto à fórmula de cálculo do coeficiente de actualização das rendas, que não reflecte a evolução do mercado de arrendamento ou os custos com a Habitação, aumentando assim o fosso entre as rendas antigas e os novos contratos de arrendamento: “É um

sistema de actualização que não faz sentido, porque nada tem a ver com a evolução do preço das rendas”, afirmou o Presidente da ALP, em declarações à agência Lusa. “As rendas estão a disparar para novos arrendamentos, enquanto os arrendamentos antigos têm actualizações de valores irrisórios”, explicou Menezes Leitão à imprensa.

A ALP recorda as conclusões do estudo interno que efectuou em Junho - mais de 20 por cento das rendas geridas pela ALP em Lisboa têm rendas

de 2,24 euros a 150 euros. Numa renda de 150 euros o aumento de 0,75 euros não suporta sequer o envio da carta registada de comunicação de aumento anual de rendas. Uma renda alta, de 1000 euros, terá um aumento de apenas 5 euros mensais / 60 anuais.

Esta actualização aplica-se à generalidade dos contratos de arrendamento em vigor. É o caso das rendas habitacionais, seja no regime de renda livre, renda apoiada (as chamadas rendas sociais), ou renda condicionada. Estão também englobados os

casos de contratos de arrendamento comerciais, industriais ou de imóveis para exercício de profissão liberal ou outros fins não habitacionais.

As rendas anteriores a 1990, que foram actualizadas a partir de Novembro de 2012, segundo o NRAU, que se encontra em prazo transitório, permitiram um processo de negociação entre senhorio e inquilino. Caso tenham sido objecto deste mecanismo de actualização extraordinária, ficam isentos de nova subida pelo coeficiente.

Como habitualmente, a ALP disponibiliza aos seus Associados uma minuta de actualização das rendas - ver caixa.

A ALP aconselha também todos os seus Associados a estipularem previamente valores de actualização anual das rendas aquando da celebração de novos contratos de arrendamento, para assim obterem o justo valor pelos seus imóveis.

Exmo(a) Senhor(a)

Carta Registada com A/R

Lisboa, de 20__

Assunto: Actualização das rendas para o ano de 2020

Exmo(a) Senhor(a),

Na qualidade de Senhorio(a) da fracção autónoma ____° ____ do prédio sito na Rua _____, em _____, e de acordo com a cláusula ____ª do Contrato de Arrendamento, entre nós celebrado em ____ de _____ de _____, venho, pela presente, comunicar a V. Ex.ª, enquanto Arrendatário(a), que, nos termos da legislação em vigor, nomeadamente do artigo 1077.º do Código Civil e do Aviso n.º 15225/2019, publicado na 2.ª Série do Diário da República de 01 de Outubro, pretendo proceder à actualização do valor da renda, actualmente em vigor de _____ pela aplicação do coeficiente de actualização fixado em 1,0051 (publicado em cumprimento do disposto no n.º 2 do artigo 24.º da lei n.º 6/2006 de 27 de Fevereiro, na redacção actual). Nestes termos, tal actualização, em entrará em vigor a partir do próximo mês de _____ do ano civil de 2020.

Assim, a renda que se vencerá já em ____ de _____ de _____, bem como as que se vencerão posteriormente, deverão ser pagas no montante de _____ (_____), até nova actualização legal.

(montante da renda resultante da actualização foi arredondado para a unidade de cêntimo imediatamente superior).

Sem outro assunto de momento, subscrevo-me, com os melhores cumprimentos.



Tudo o que precisa de saber sobre o aumento das rendas em 2020

Como calculo o valor do aumento da renda?

Para calcular o valor do aumento, basta multiplicar o valor da renda actual pelo coeficiente de 0,51%, ou por 1,0051. Se tem uma renda de € 500, passa a pagar € 502,55. Já quem tem uma renda de € 750, passa a pagar € 753,83. E quem pagava € 1000, fica a pagar € 1005,10.

A actualização das rendas é obrigatória?

Não. A renda pode ser actualizada nos termos que estiverem estabelecidos no contrato de arrendamento, existindo, nos contratos posteriores a 1990, total liberdade para o senhorio e inquilino acordarem na forma e data em que a renda será aumentada. No caso de nada ter sido estipulado no contrato de arrendamento, o senhorio, se assim o desejar, pode aumentar a renda anualmente através da aplicação do coeficiente de actualização publicado em Diário da República até ao final do mês de Outubro.

A actualização das rendas é automática?

Não, o aumento da renda não é automático, a menos que esteja expressamente estipulado no contrato de arrendamento. Por norma, o senhorio tem de notificar o inquilino, por carta registada com aviso de recepção, para que o aumento produza efeitos (9.º, n.º 1 NRAU). Na comunicação deve constar informação sobre o coeficiente de actualização de renda considerado e o valor da nova renda. A actualização da renda tem de ser comunicada com uma antecedência mínima de 30 dias. Se no momento da celebração do contrato inquilino e senhorio tiverem acor-

dado outra forma de actualização das rendas, não é aplicável o coeficiente de actualização de renda, mas sim as regras definidas entre as partes.

Fiz um contrato há seis meses, posso actualizar a renda em 2019?

A primeira actualização de renda só pode ser exigida ao inquilino um ano após a vigência do contrato de arrendamento. As seguintes actualizações podem ser efectuadas um ano após a actualização prévia. Note que a comunicação ao inquilino do respectivo aumento tem de ser enviada com 30 dias de antecedência.

Não actualizei as rendas dos meus inquilinos em 2019. Posso fazer as actualizações de 2019 e a de 2020 na mesma comunicação?

Sim. Pode comunicar ao inquilino, com 30 dias de antecedência, ambos os aumentos, fazendo incidir os respectivos coeficientes legais publicados em Diário da República. Mas não pode exigir retroactividade do aumento de 2019 aos arrendatários.

Tenho um inquilino com contrato anterior a 1990 com mais de 65 anos. Posso actualizar a renda com base no coeficiente de 2020?

Não. Não poderão ser actualizados os contratos anteriores a 1990 de inquilinos que invoquem situação de carência financeira devidamente atestada pela Autoridade Tributária, inquilinos com idade superior a 65 anos e com grau de deficiência igual ou superior a 60%, durante o período transitório em vigor no âmbito do Novo Regime do Arrendamento Urbano.

A proposta preliminar do Orçamento do Estado para 2020 (OE 2020), conhecida na madrugada de dia 16 de Dezembro, pretende introduzir várias mudanças na vida dos portugueses e também no sector da habitação e para os proprietários de imóveis.

Mais impostos no Orçamento de 2020

Genericamente, o Governo estima arrecadar 47.408 milhões de euros com impostos em 2020, mais 1276 milhões do que a estimativa para 2019, devido a aumentos de receita nos impostos indirectos, que garantirão mais 627 milhões de euros aos cofres estatais.

Na Habitação, há subidas de IMI, IMT e IRS no Alojamento Local, entre outras propostas que o Governo de António Costa quer implementar em 2020.

Prédios em ruínas e terrenos em zonas de pressão urbanística vão pagar mais IMI

O Governo vai penalizar os edifícios

em ruínas e os terrenos localizados em zona de pressão urbanística, agravando o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI). Os monumentos e imóveis de interesse público deixam de estar isentos deste imposto.

Os imóveis devolutos há mais de dois anos já tinham uma penalização no IMI, mas, a partir do próximo ano, também os edifícios em ruínas e os terrenos para construção localizados em zonas de pressão urbanística vão ter um agravamento deste imposto.

Actualmente, a lei prevê que os prédios urbanos estejam sujeitos a uma taxa entre os 0,2% e os 0,5%. Com a penalização que o Governo quer aplicar, a taxa de IMI será, para estes ca-

sos, “elevada ao sêxtuplo, agravada, em cada ano subsequente, em mais 10%”. Este agravamento do imposto “tem como limite máximo o valor de 12 vezes” a taxa actualmente prevista.

A mesma versão preliminar do OE 2020 refere ainda que as receitas obtidas com este agravamento do IMI deverão ser “afectas pelos municípios ao financiamento das políticas municipais de habitação”.

Fim de isenção de IMI para Monumentos e Imóveis de Interesse Público ou Municipal

Os monumentos nacionais e os edifícios de interesse público ou municipal deixarão de estar isentos do pagamento de IMI no próximo ano, no âmbito

do artigo 44.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF). Já os prédios afectos a “lojas com história”, reconhecidas pelo município como estabelecimentos de interesse histórico e cultural ou social, mantêm a isenção, assim como os partidos políticos.

Na lista de isenções do EBF estão, entre outros, os imóveis de associações ou organizações religiosas, estabelecimentos de ensino particular ou entidades licenciadas para operar no âmbito institucional da Zona Franca da Madeira.

Alojamento Local em áreas de contenção vai sofrer aumento de impostos

O Governo prepara-se para tributar em 2020 de forma mais agravada os rendimentos provenientes de imóveis localizados em áreas de contenção e que estejam dedicados à actividade de alojamento local (AL).

Os imóveis afectos à actividade de AL que se situem em zonas de contenção, assim definidas pelas câmaras municipais, vão pagar mais IRS na medida em que serão tributados 50% dos rendimentos obtidos, em vez dos actuais 35%. A receita será canalizada para o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), que, por sua vez, passará a gerir um orçamento de 180 milhões de euros para promover políticas públicas de habitação.

A lei, recorde-se, prevê que os rendimentos do AL sejam tributados ou pela contabilidade organizada ou, se não excederem os 200 mil euros/ano, pelo regime simplificado. Nesse último, aplica-se-lhes um coeficiente de 0,35, o que significa que apenas 35% dos rendimentos são tributados, considerando-se que os restantes 65% são considerados custos necessários para o exercício da actividade.

A proposta de OE 2020 prevê que em vez de 0,35 o coeficiente passe a ser de 0,50 sempre que esteja em causa uma moradia ou apartamento localizados em áreas de contenção.

Lisboa, que aprovou recentemente o seu regulamento de Alojamento Lo-

O Governo estima arrecadar mais 1376 milhões de euros em impostos em 2020.

das Colónias (zona 15) –, onde a concentração de AL se situa entre os 10% e os 20%, cifrando-se, nestes dois casos, nos 15%. Aqui, não podem ser abertos mais alojamentos, excepto se o imóvel em causa estiver devoluto há mais de três anos ou se tiver sofrido obras de reabilitação nos últimos dois anos. Além destas zonas que já têm limites impostos, a Câmara de Lisboa tem sob monitorização as freguesias de Lapa/Estrela e a Penha de França.

A proposta de OE para 2020 estipula desde logo que a parte proporcional da colecta do IRS que corresponder ao agravamento do coeficiente usado para determinar o rendimento tributável nos estabelecimentos de AL localizados em área de contenção constitui receita do IHRU. Uma vez que a medida apenas se aplicará ao imposto de 2020 liquidado em 2021, o OE prevê já que a consignação aconteça de forma faseada: sete milhões de euros em 2020 e 10 milhões em 2021.

Migração do Alojamento Local para arrendamento dá isenção de mais-valias

A proposta do OE 2020 prevê que os proprietários que desistam do alojamento local e coloquem os seus imóveis no arrendamento tradicional passem a ficar isentos do pagamento de mais-valias. Mas existe uma condição para usufruir desse benefício fiscal: manter o arrendamento pelo menos por cinco anos consecutivos.

Imóveis de mais de um milhão de euros passam a pagar IMT de 7,5%

A proposta de OE 2020 criou mais um escalão de IMT para os imóveis acima de um milhão de euros. De acordo com a proposta preliminar do OE 2020, as casas que custarem mais de um milhão de euros passarão a implicar o pagamento de uma taxa de 7,5% na transmissão de proprietário (face aos actuais 6%), o equivalente a pelo menos 75.000 euros de imposto.

Recorde-se que, no ano passado, a receita do IMT registou um recorde de quase mil milhões de euros. Este número bateu máximos dos últimos 23 anos, e deveu-se, sobretudo, às transacções feitas pelos investidores internacionais.

cal, tem actualmente quatro áreas de contenção absoluta: Baixa/Avenida da Liberdade/Almirante Reis (zona 1), Bairro Alto/Madragoa (zona 2), Castelo/Alfama/Mouraria (zona 3) e Colina de Santana (zona 5). Ou seja, aqui não podem ser registados alojamentos de curta duração, dado que a concentração de AL é superior a 20%.

Além disso, há duas zonas de contenção relativa — Graça (zona 4) e Bairro

O que podem esperar os Proprietários do novo Governo para os próximos quatro anos?



O novo ciclo político que se iniciou em Outubro adivinha-se muito adverso para os direitos dos proprietários, com diversos indícios de que o cerco fiscal à propriedade se vai agudizar, e de que estão na calha atropelos graves ao Direito de Propriedade. A ALP preparou para esta edição da Propriedade Urbana um dossiê exaustivo dos temas mais polémicos em matéria de Habitação, Fiscalidade e Arrendamento.

A ameaça do englobamento dos rendimentos prediais!

Logo após as eleições, a discussão do programa do Governo do Partido Socialista no Parlamento trouxe notícias preocupantes quanto às intenções do Executivo liderado por António Costa na taxação dos rendimentos prediais em sede de IRS.

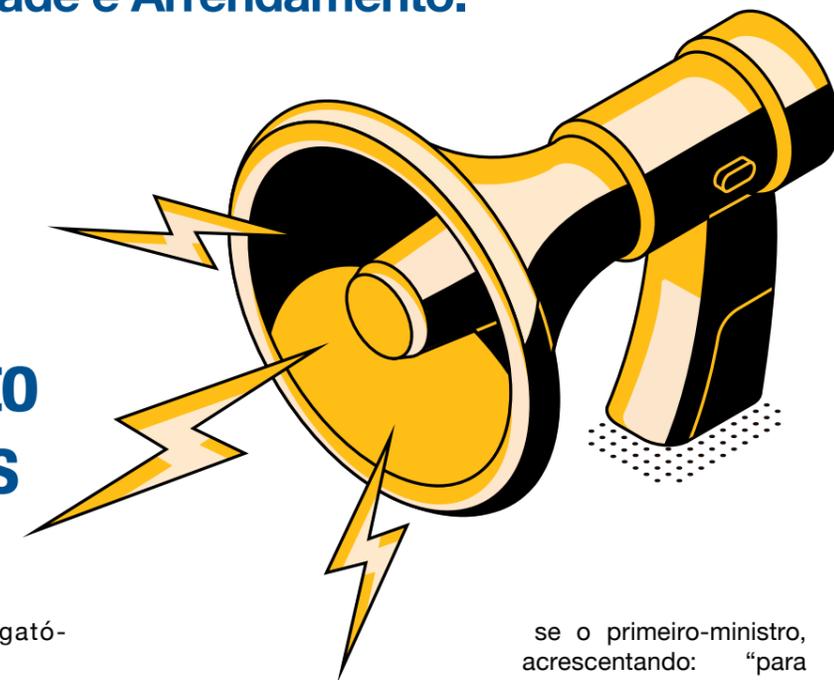
No final do mês de Outubro, António Costa admitiu na Assembleia da República que o Programa de Governo vai “caminhar para o englobamento dos diversos tipos de rendimento em sede de IRS”. Ou seja, o englobamento, até agora opcional, passará a ser

obrigatório.

Com esta medida, a já muito elevada taxa liberatória de 28% aplicada aos rendimentos prediais, que entrega ao Estado mais de três meses de rendas em sede de imposto de IRS — ao qual acresce o IMI e o AIMI —, deixará de existir, antevendo-se um brutal aumento de impostos para os proprietários urbanos.

“Em matéria de rendimentos prediais, isentamos a tributação para quem coloque os imóveis em regime de arrendamento acessível ou faça contratos sem precariedade”, dis-

se o primeiro-ministro, acrescentando: “para quem não o faz, e tem o direito a não o fazer, é provável que o englobamento venha a traduzir-se num agravamento de impostos.” Um mês mais tarde, no final de Novembro, no debate quinzenal no Parlamento, o primeiro-ministro António Costa recuou, após a grande discussão pública liderada pela ALP, e admitiu, em resposta a uma interpelação do líder do PSD, Rui Rio, que poderá não constar no próximo Orçamento do Estado a proposta do englobamento no IRS. A confirmar-se, é uma vitória dos proprietários e da ALP, e uma derrota do Bloco de





Esquerda, que tem vindo a perseguir os proprietários através de um garrote fiscal insustentável (recorde-se que se deve ao Bloco de Esquerda a criação do Adicional ao IMI).

A concretizar-se, quer seja neste ou em qualquer outro Orçamento do Estado dos próximos quatro anos, esta é mais uma incompreensível medida de destruição do mercado de arrendamento em Portugal, que provocará nova quebra de confiança dos proprietários, gerando uma instabilidade fiscal que afasta investimentos e a confiança no Estado de Direito.

A ALP encara um eventual aumento da carga fiscal em sede de IRS dos rendimentos prediais como uma declaração de guerra aos proprietários. A concretizar-se, será igualmente uma evidente demonstração de que António Costa agiu de má-fé no anterior mandato, ao aliciar os proprietários de imóveis com a propaganda das recentes políticas de promoção de arrendamento acessível e reduções fiscais, cujos efeitos serão anulados por um provável aumento de impostos sobre a propriedade.

A ALP recorda aos seus Associados que, no início de 2019, foram publicadas as Leis 2/2019 e 3/2019, de 9 de Janeiro, que estabeleceram um novo enquadramento tributário para o arrendamento, em ordem a estimular a celebração de novos contratos de arrendamento.

A Lei 2/2019 autorizou o Governo a aprovar um regime especial de tributação que previsse a isenção dos rendimentos prediais derivados de arrendamentos inseridos no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível, regime esse que foi aprovado pelo Decreto-Lei 68/2019, de 22 de Maio.

Mais eficácia poderia ter tido a Lei 3/2019, que surgiu na linha do que tinha sido proposto há mais de um ano pela Associação Lisbonense de Proprietários, que era o de permitir o abaimento da tributação no caso dos

contratos mais longos, ou quando a sua duração vai aumentando pela sua renovação, a fim de tentar eliminar a desconfiança com que a maioria dos senhorios está a encarar o arrendamento.

Essa Lei veio baixar a tributação dos actuais 28% para 26% nos contratos até cinco anos, para 23% nos contratos entre cinco e dez anos, para 14% nos contratos entre dez e vinte anos, e para 10% nos contratos superiores a vinte anos.

Na altura, a ALP alertou publicamente para o que consta do art. 5.º, n.º 2, da Lei, onde se prevê que “no final de 2019, o Governo procede à reavaliação do regime fiscal estabelecido na presente lei, no sentido de apresentar à Assembleia da República as propostas de alteração que se justifiquem em função dos resultados da sua aplicação”.

Avisámos logo que esta norma significava que o Governo ficava de mãos livres para voltar atrás no âmbito do arrendamento, podendo regressar à antiga taxa de tributação logo em 2020, abolindo todas as reduções de IRS concedidas, depois de os proprietários terem celebrado com os inquilinos contratos de cinco, dez ou até vinte anos, confiantes neste novo enquadramento fiscal.

O Governo, porém, demonstra que tem intenções de fazer mais do que isso, propondo, ao longo desta legislatura, acabar com as taxas liberatórias nos rendimentos prediais e sujeitá-los obrigatoriamente ao regime do englobamento. Tal significa que não só acabarão todos os benefícios resultantes destas leis, como também que terminará a própria taxa liberatória de 28%, podendo os proprietários ficar sujeitos a ter de pagar ao Estado 53% do montante que recebem de renda quando arrendam os seus imóveis.



A ALP encara um eventual aumento da carga fiscal em sede de IRS dos rendimentos prediais como uma declaração de guerra aos proprietários.

Costa vai limitar rendas?

António Costa estava em plena campanha eleitoral quando, em Setembro passado, à margem de um encontro na CCP (Confederação do Comércio e Serviços de Portugal), deixou a ameaça de intervir e limitar o valor das rendas.

Costa mostrou-se confiante de que o mercado seja capaz de se ajustar e regressar a uma situação de equilíbrio e de alguma estabilidade contratual. Caso contrário, deixou a ameaça: “Teremos de ajudar o mercado a ajustar-se assim — e essa é uma das funções do

poder público, do Estado e do poder político, que é ter uma função reguladora do mercado. Espero que o mercado se possa auto-regular. Acho que além do mais há um dado fundamental, porque a elasticidade da procura é bastante inferior à elasticidade da especula-

ção”, alegou. Ou seja, segundo António Costa, “ou os proprietários moderam a sua ambição rentista, ou o problema não será só dos comerciantes, como também dos proprietários, que começarão a não ter procura para os preços que estão a solicitar”.



SAIBA MAIS:

Limitação de rendas é uma tendência à escala europeia

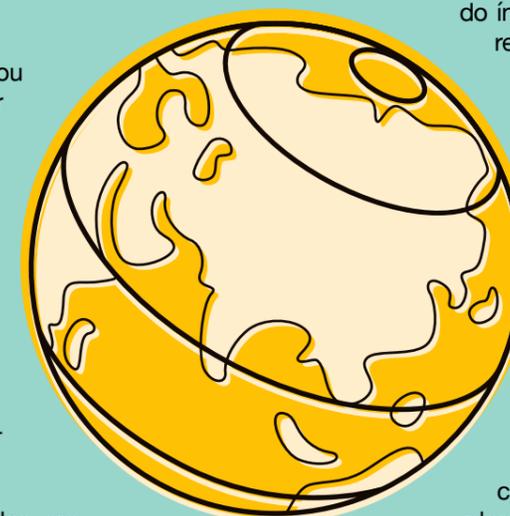
A escalada do preço das rendas habitacionais é um problema em muitas cidades europeias, e são já vários os países que começaram a aplicar preocupantes medidas de controlo de rendas.

O governo de Berlim aprovou uma medida para congelar as rendas por um prazo de cinco anos, a partir de 2020, em resposta aos protestos dos residentes da capital alemã, onde cerca de 85% da população arrenda casa. Todavia, o Estado alemão comprou 6.000 casas em Berlim por 920 milhões de euros para controlar o preço das rendas.

Entre as medidas praticadas em outras cidades alemãs, estão o facto de as rendas dos novos contratos de arrendamento não poderem ficar 10% acima do preço médio praticado na mesma zona geográfica em habitações com características idênticas.

Em França, a lei permite que, em zonas geográficas com mais de 50 mil habitantes e onde os preços estejam a dificultar o acesso das famílias à habitação, possa haver igualmente um controlo de rendas. Estas zonas ou cidades estão expressamente previstas

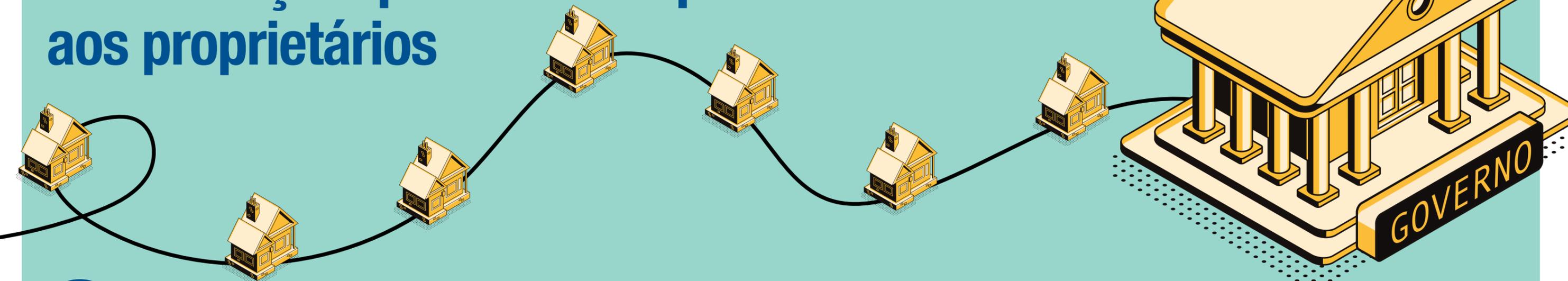
e, neste caso, o valor dos novos contratos ou de renovações contratuais não pode exceder o valor anteriormente pedido para a mesma casa, podendo apenas ser revisto com base na evolução do índice oficial de referência do arrendamento.



Paris e Lille chegaram a aplicar uma medida mais apertada, que proibia os proprietários de fixarem, nos primeiros contratos ou nas renovações, rendas 20% acima do preço de referência de cada bairro. Uma lacuna na lei, datada de 2014, acabaria por levar os tribunais a impedir a sua aplicação, mas o Governo francês voltou à carga em 2018. Apesar de o diploma estar ainda em fase final de processo legislativo, a cidade de Paris pretende aplicar este novo regime assim que for possível.

A Irlanda é outro exemplo de controlo de rendas: em Dublin, os aumentos de rendas não podem ultrapassar os 4%, excepcionando-se as habitações novas ou alvo de remodelações profundas. A lei já tem dois anos e, como tem havido estratégias para a contornar, quem prevaricar arrisca, desde o início deste ano, multas elevadas.

Uma nova Lei de Bases da Habitação que é um ataque aos proprietários



O Presidente da República promulgou no início de Agosto a Lei de Bases da Habitação, apesar das dúvidas sobre a “concretização das elevadas expectativas suscitadas”, apontando ainda a “excessiva especificação” do diploma.

Para a ALP, a Lei de Bases da Habitação não é mais do que o corolário de quatro anos de uma política habitacional de permanente ataque aos proprietários privados.

“O Estado é o garante do direito à habitação” é o principal pilar da Lei de Bases da Habitação, não obstante o Estado ser demitido durante décadas dessa função, empurrando-a para os proprietários privados (98% da oferta de habitação é privada).

A referida lei pretende que a propriedade privada esteja ao serviço do Estado “na prossecução do objectivo nacional de garantir a todos o direito a uma habitação condigna” (art. 4.º, da Lei 83/2019), e sanciona os proprietários se não usarem os seus imóveis (art. 5.º).

Elencamos aqui as principais medidas da Lei de Bases da Habitação, que entrou em vigor em Setembro, e terá um prazo de nove meses para adaptação ao quadro legal e regulamentar.

Estado deve promover o uso de habitações públicas

Ficou definido que o “Estado é o garante do direito à habitação” e que este deve promover o uso das habitações públicas que estejam devolutas, incentivando também o uso das habitações privadas que estejam na mesma situação, sobretudo em zonas centrais.

O Estado deverá colocar imóveis públicos em programas destinados ao arrendamento, fomentando o acesso à habitação com rendas compatíveis com os rendimentos das famílias.

A lei prevê ainda que as condições de habitabilidade dos imóveis públicos, arrendados ou subarrendados, têm de ser fiscalizadas periodicamente, para combater “situações irre-

gulares ou encapotadas de arrendamento ou subarrendamento habitacional, nomeadamente quartos para estudantes”.

Política Nacional e Municipal de Habitação

A lei prevê a criação do “Programa Nacional de Habitação”, um documento com até seis anos de validade, no qual constarão todas as carências habitacionais, e do qual fará parte a “Política Nacional de Habitação”, que implica a mobilização do património público para arrendamento e a promoção da construção, reabilitação ou aquisição para habitação pública. Deverá ainda ser criado o “Conselho Nacional de Habitação”, responsável por elaborar o Relatório Anual de Habitação. Também as regiões autónomas e as au-

tarquias podem programar e executar as suas próprias políticas de habitação, criando a “Carta Municipal de Habitação”, o “Relatório Municipal da Habitação” e o “Conselho Local de Habitação”. Os municípios poderão ainda fixar taxas diferenciadas de impostos de habitação.

Promoção pública de arrendamento

A lei prevê que o Estado e as autarquias possam afectar parte do seu património a programas habitacionais públicos, podendo os imóveis ser disponibilizados “em regime de direito de superfície, salvaguardando a manutenção da propriedade pública”. No entanto, e mediante autorização da entidade pública proprietária, estes poderão ser “utilizados como garantia

para efeitos de contracção de empréstimos”. O Estado deve discriminar “positivamente o arrendamento sem termo ou de longa duração”.

No mercado privado de arrendamento, o Estado deve promover e criar “seguros de renda aplicáveis a todos os tipos de arrendamento”, “mecanismos de garantia mútua alternativos à necessidade de fiador” e instrumentos que garantam a “defesa dos direitos de senhorios e arrendatários” nos casos de incumprimento. Ficou ainda proibido o assédio no arrendamento.

Apoios e subsídios para os cidadãos

A lei prevê a criação de subsídios para os cidadãos que não tenham condições de aceder ao mercado

privado de habitação, para os jovens, para famílias monoparentais ou numerosas em situação de especial vulnerabilidade económica.

Além disso, ficaram definidas “medidas de protecção especial” para jovens, cidadãos portadores de deficiência, pessoas idosas e famílias com menores, monoparentais ou numerosas e ainda uma “protecção adicional” para os sem-abrigo, menores vítimas de abandono ou maus tratos, vítimas de violência doméstica, de discriminação ou marginalização habitacional.

Habitações devolutas com multas

A lei estipula que a habitação que se encontre, “injustificada e continuamente”, sem uso habitacional,

“por motivo imputável ao proprietário”, será considerada devoluta, estando o proprietário sujeito a multas. Mas não podem ser consideradas devolutas as segundas habitações, as habitações de emigrantes e as de pessoas deslocadas por razões profissionais ou de saúde.

Durante processos de reabilitação urbana de iniciativa ou gestão pública, “podem ser mobilizados temporariamente, para realojamento provisório, imóveis públicos devolutos requisitados para o efeito pelas entidades gestoras do processo”.

Protecção em situações de despejo

Ficou previsto que o despejo de habitação permanente não pode ocorrer durante a noite, a não ser em caso de emergência. Além disso, o Estado e as autarquias não podem despejar os cidadãos ou famílias sem garantir previamente soluções de realojamento. Ficou ainda definido, em casos de despejos, a “não execução de penhora para satisfação de créditos fiscais ou contributivos (...) quando esteja em causa a casa de morada de família”.

Além disso, as pessoas e famílias carenciadas em risco de despejo ou que tenham sido despejadas e não tenham uma alternativa, têm direito a “atendimento prioritário” pelas entidades competentes e apoio necessário, “após análise caso a caso”, para ter acesso a uma habitação adequada.

Acelerar de processos de heranças indivisas

Ficou definido que o Estado deve “assegurar a celeridade dos processos de inventário e judiciais de heranças indivisas que incluam bens imóveis com aptidão habitacional”.

Crédito à habitação liquidado com entrega da casa ao banco

Ficou aprovada a dação em cumprimento da dívida à banca, permitindo que a entrega da casa ao banco salde dívidas. Contudo, isso só pode acontecer se estiver “contratualmente estabelecido, cabendo à instituição de crédito prestar essa informação antes da celebração do contrato” ou quando os devedores de crédito à habitação estejam em “situação económica muito difícil”, podendo ser-lhes aplicado um “regime legal extraordinário de protecção”.

A lei prevê ainda que nos créditos à habitação “não podem ser concedidas aos fiadores condições mais desfavoráveis de

pagamento dos créditos”, nomeadamente ao nível da manutenção das prestações, nem pode ser negado o direito a proceder ao pagamento nas condições proporcionadas ao principal devedor”. Por sua vez, as pessoas com deficiência beneficiam de acesso a crédito bonificado à habitação.

Municípios com direito de preferência

Ficou definido que o Estado e as autarquias poderão recorrer à posse administrativa, ao direito de preferência e, “quando necessário”, à expropriação mediante indemnização. No caso de haver uma venda de imóveis em conjunto, o Estado e os municípios “gozam do direito de preferência para cada um dos imóveis” e este direito de preferência das entidades públicas “não prejudica o direito de preferência dos arrendatários na compra e venda ou dação em cumprimento do locado onde residam”.

Promoção da construção

Os programas públicos de reabilitação e edificação devem promover a construção sustentável, privilegiando a economia local, utilizando “materiais disponíveis localmente”. Além disso, a promoção de casas novas ou a reabilitação a custos controlados para habitação

própria, quando envolva apoios públicos, pode implicar a fixação de um preço máximo para a transmissão de direitos reais sobre o fogo em questão.

Reabilitação com regras anti-sísmicas

Ficou ainda definido que a reabilitação urbana de edifícios “deve observar condições de eficiência energética, vulnerabilidade sísmica e acessibilidade”.

Fiscalização de condomínios

A lei prevê que a garantia da conservação, manutenção, requalificação e reabilitação das habitações constituídas em propriedade horizontal pelos condomínios contribui para a manutenção e melhoria das condições de habitabilidade. E ainda que os condomínios beneficiam de “condições preferenciais para acesso a programas de requalificação e reabilitação urbana”. Além disso, a actividade dos condomínios será fiscalizada, nomeadamente ao nível da constituição de fundos de reserva, da prestação de contas e da fiscalidade.



IMI vai disparar em 2020 em todo o país

O aumento do valor do coeficiente de localização dos imóveis (utilizado na fórmula de cálculo que determina o valor patrimonial tributário das habitações) vai fazer disparar o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) em Lisboa, Porto e Algarve a partir de 2020. O imposto deverá subir 30% em Lisboa, 15% no Algarve e 10% no Porto, noticiou a imprensa no início de Dezembro.

Os novos valores do coeficiente de localização terão sido propostos pela CNAPU (Comissão Nacional de Avaliação dos Prédios Urbanos) à Autoridade Tributária no âmbito da sua revisão trianual.

A ALP já manifestou em Setembro publicamente a sua preocupação relativamente à tentação de aumento dos coeficientes de localização, no âmbito dos trabalhos da CNAPU, entidade que a ALP integra.

Recorde-se que o Instituto Nacional de Estatística divulgou recentemente que a carga fiscal em Portugal atingiu valores históricos em 2018, aumentando pelo terceiro ano consecutivo, para 35,4% do PIB. A notícia passou despercebida, devido ao aumento transversal da carga fiscal sobre os portugueses, mas a colecta de IMI atingiu também o maior valor de sempre, aumentando cem milhões de euros em apenas um ano, para se fixar em 1663 milhões de euros, num aumento de receita a favor dos cofres do Estado de 6,2% face a 2017.

Em dez anos, a receita de IMI “engorrou” 500 milhões de euros. Se a análise recuar duas décadas, a colecta de IMI mais do que quadruplicou, aumentando de 407 milhões de euros registados em 1998, para os 1663 milhões de euros de 2018.

Note-se ainda que o IMT (Imposto Municipal sobre Transmissões), que incide sobre o valor constante do acto ou do contrato ou sobre o valor patrimonial tributário dos imóveis, consoante o que for maior, cavalgou também 20,2% em 2018 — depois de um aumento ainda mais expressivo, de 31,6%, em 2017 —, para perto dos mil

milhões de euros. Se a análise recuar duas décadas, este valor mais do que duplicou.

É perante este quadro de despuddorado confisco que a ALP exige a imediata suspensão da actualização dos coeficientes de localização dos prédios urbanos — um dos factores mais expressivos da fórmula de cálculo do valor patrimonial tributário de uma habitação, sobre o qual, depois, incide a taxa de IMI a aplicar, definida livremente pelos municípios entre uma taxa mínima de 0,3% e máxima de 0,45%.

Neste momento, os valores do imobiliário encontram-se em níveis anormalmente altos, devido à irresponsabilidade política do actual governo em matéria de Habitação. Por conseguinte, qualquer aumento dos coeficientes de localização com base na bolha imobiliária a que se assiste nos grandes centros urbanos, como Lisboa e Porto, e que se está a propagar a muitos outros concelhos limítrofes das grandes áreas metropolitanas, irá significar uma carga incomportável para mais de dois terços das famílias portuguesas, proprietárias do imóvel onde residem permanentemente, e que são alheias ao fenómeno especulativo com o qual grandes interesses económicos se movimentam impunemente em Portugal, nomeadamente no que diz respeito aos “vistos gold” e à propagação de fundos imobiliários sem rosto.

Um eventual aumento dos valores patrimoniais com base nestes valores inflacionados terá consequências trágicas para a generalidade das famílias portuguesas, antecipa a ALP.

Lisboa em guerra contra os proprietários

A “mini-geringonça” PS-Bloco de Esquerda na Câmara de Lisboa, liderada por Fernando Medina, delfim de António Costa na capital, está igualmente a cerrar fileiras contra os direitos dos proprietários. Confisco em sede de IMI e limitação abrupta da actividade de Alojamento Local já estão em curso.

Lisboa aumenta seis vezes IMI de prédios devolutos em seis freguesias

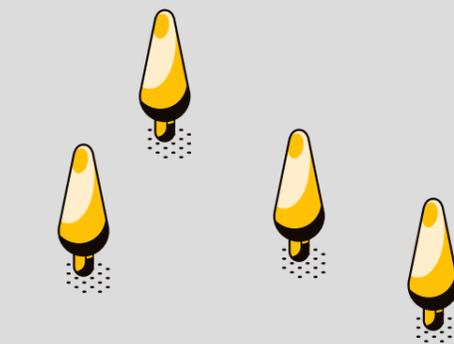
A Câmara de Lisboa vai aumentar, em 2020, seis vezes a taxa do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) para os prédios devolutos nas zonas de maior pressão urbanística. Esta penalização só vai ser aplicada para já aos edifícios

devolutos localizados nas zonas de “nível cinco” e “nível quatro” de pressão urbanística.

“Vamos penalizar todos aqueles que mantêm edifícios devolutos não utilizados em zonas onde as pessoas não têm oferta ou têm oferta a preços inoportáveis em face da desregulação do mercado”, afirmou o responsável pelo pelouro das Finanças, durante a apresentação do orçamento da Câmara de Lisboa para 2020.

Esta penalização só vai ser aplicada para já aos edifícios devolutos localizados nas zonas de “nível cinco” e “nível quatro” de pressão urbanística, precisou o responsável.

No nível máximo (nível cinco) de



pressão urbanística estão as freguesias de Santa Maria Maior e São Vicente, enquanto no nível abaixo (nível quatro) estão as freguesias de Campo de Ourique, Estrela, Misericórdia e Santo António.

Ainda a propósito do agravamento especial da taxa de IMI para os edifícios devolutos em zonas de pressão urbanística, o vereador das Finanças da Câmara de Lisboa salientou que a medida decorre de uma “nova alteração legislativa”, prevendo-se que a penalização possa crescer gradualmente todos os anos até chegar a 12 vezes o valor da taxa ‘normal’.

Em 2020, a taxa de IMI em Lisboa continuará nos 0,3%. A taxa de IMI para prédios urbanos pode variar entre os 0,3% e os 0,45%, cabendo aos municípios fixar o valor entre este intervalo.

Guerra ao Alojamento Local em Lisboa

O novo regulamento foi aprovado em Outubro e negociado por Fernando Medina com Bloco de Esquerda e Partido Comunista, e enquadra-se na nova lei do Alojamento Local, que atribui às câmaras o poder de restringir a abertura de novas unidades para arrendamento de curta duração.

O novo regulamento municipal de Lisboa passa a estabelecer a proibição total de novos estabelecimentos em zonas consideradas de “contenção absoluta”. São elas: Bairro Alto/Madragoa, Castelo/Alfama/Mouraria, Colina de Santana, Baixa e eixos Avenida da Liberdade/Avenida da República/Avenida Almirante Reis.

O documento estabelece ainda uma

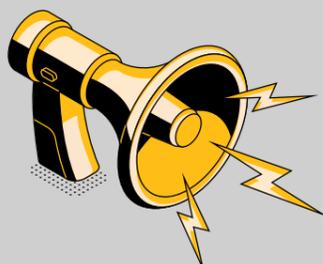
“zona de contenção relativa”, que passa a ter um registo de alojamento local limitado, no qual se integram a Graça e o Bairro da Colónias.

Esta proibição é válida pelo período de um ano. Nos próximos meses, a autarquia terá de aprovar um regulamento camarário que fundamente os critérios para a criação de zonas de contenção, um instrumento legal que permitirá depois prolongar a interdição por períodos de dois anos, findos os quais a situação terá de ser reavaliada, podendo a zona de contenção ser mantida ou não.



SAIBA MAIS:

Garrote ao Alojamento Local é global



Diversas cidades do mundo estão a criar restrições ou mesmo a proibir o arrendamento de curta duração. Conheça quais, neste dossiê preparado pela ALP.

Berlim proíbe alojamento local e instaura coimas até €100.000

Desde Maio último que a capital alemã proíbe o arrendamento de apartamentos a turistas através de plataformas online, como o Airbnb, permitindo apenas o aluguer de quartos. A multa pode chegar aos 100 mil euros, em caso de infracção. A medida foi aprovada com o objectivo de controlar o preço das rendas em Berlim, que em apenas cinco anos mais do que duplicou, com uma subida de 56%, ao mesmo tempo que os imóveis dispo-

níveis para arrendamento de longa duração se tornavam escassos.

Barcelona limita oferta

Na capital da Catalunha não foi só o alojamento local que sofreu com as restrições que entraram em vigor no início do ano. Barcelona quer controlar o número de turistas que todos os anos visitam a cidade e por isso optou por também limitar as camas disponíveis em hotéis. Com 32 milhões de turistas anuais, contra 1,6 milhões de habitantes, a cidade decidiu, ainda, regular a construção de novos hotéis e deixou de atribuir licenças a apartamentos para arrendamento a turistas. No fim do ano passado, os dois por-

tais foram multados em 600 mil euros por publicarem apartamentos ilegais. No ano anterior, as duas plataformas já tinham sido multadas em 30 mil euros pelo mesmo motivo

Amesterdão restringe tempo

Debatendo-se, também, com o problema da elevada procura turística, Amesterdão optou por impor limites ao tempo do arrendamento de curta duração. Assim, a capital holandesa assinou um acordo com a Airbnb que impede os proprietários de arrendarem os seus imóveis a turistas durante mais de 60 dias por ano.

A medida foi tomada no seguimento dos sucessivos pedidos dos residentes

para que se travasse o fluxo de turistas na cidade. Segundo números do departamento de turismo holandês referidos pelo jornal Sol, Amesterdão recebe 5,2 milhões de turistas por ano. A cidade tem apenas 800 mil moradores. Para desencorajar os visitantes, a cidade aumentou os impostos turísticos, passando a cobrar 5% por quarto.

Reino Unido segue o exemplo

Londres optou por uma fórmula semelhante, que obriga os senhorios que arrendem apartamentos por mais de 90 dias por ano a turistas a possuírem uma licença especial.

EUA com multas até \$7500

No final do ano passado, o governador de Nova Iorque promulgou, no final do ano passado, uma lei que prevê multas para arrendamentos por períodos inferiores a 30 dias e que podem atingir os 7500 dólares. As penalizações visavam tanto os senhorios como as plataformas de anúncios.

A Airbnb reagiu ameaçando recorrer ao tribunal, mas acabou por chegar a acordo em troca de um compromisso das autoridades para que as multas previstas na nova lei só sejam aplicadas aos anunciantes, e não à plataforma.

Programa de Arrendamento Acessível com fraca adesão dos Proprietários

Apesar de ter entrado em vigor em Julho, o Programa de Arrendamento Acessível ainda só resultou em 78 contratos (metade dos quais celebrados na cidade de Lisboa), apesar de haver 5049 agregados familiares inscritos.



O Programa de Arrendamento Acessível (PAA) é um fracasso. Tal como a ALP vaticinou, o pacote de incentivos fiscais previsto no programa não é suficientemente atractivo para os proprietários. Cinco meses após a entrada em vigor, foram celebrados apenas 78 contratos de arrendamento ao abrigo do PAA (metade dos quais em Lisboa). A disparidade entre o número de alojamentos disponíveis e o de agregados familiares que se registaram na plataforma gerida pelo IHRU (Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana) é inegável. O número de potenciais inquilinos registados é, neste momento, de 5049, o que se contrapõe a apenas 249 habitações disponíveis.

Recorde-se que o PAA isenta os proprietários de impostos caso aceitem colocar no mercado os seus imóveis com rendas 20% abaixo da mediana dos preços praticados publicada pelo INE (Instituto Nacional de Estatística).

O Ministério da Habitação, tutelado por Pedro Nuno Santos, recusa o falhanço do programa e mantém o objectivo de ter cerca de 20% dos novos arrendamentos feitos ao abrigo deste instrumento ao fim de dois anos.

Para a ALP este é um objectivo irrealista, mas já houve claros indícios de que o Governo socialista está a preparar mais uma armadilha fiscal que tem como objectivo forçar os proprietários a aderirem ao Arrendamento Acessível.

vel. Efectivamente, no final do mês de Outubro, na discussão do programa do novo Governo no Parlamento, António Costa ameaçou com o englobamento dos rendimentos prediais em sede de IRS, agitando todos os actores do mercado imobiliário.

A concretizar-se esta intenção, a já muito elevada taxa liberatória de 28% aplicada aos rendimentos prediais, que entrega ao Estado mais de três meses de rendas em sede de imposto de IRS - ao qual acresce o IMI e o AIMI -, deixará de existir, antevendo-se um brutal aumento de impostos para os proprietários urbanos.

Todavia, no seu discurso, o primeiro-ministro explicava que o Governo tinha à disposição a “tábua da salvação” para evitar um aumento de im-

O Governo socialista está a preparar mais uma armadilha fiscal que tem como objectivo forçar os Proprietários a aderirem ao Arrendamento Acessível.

postos via englobamento: “Em matéria de rendimentos prediais, isentamos a tributação para quem coloque os imóveis em regime de arrendamento acessível ou faça contratos sem precariedade,” disse o primeiro-ministro, acrescentando: “para quem não o faz, e tem o direito a não o fazer, é provável que o englobamento venha a traduzir-se num agravamento de impostos.”

A ALP, que cerrará fileiras na defesa dos direitos dos proprietários neste novo ciclo político muito adverso, encara um eventual aumento da carga fiscal em sede de IRS dos rendimentos prediais como uma declaração de guerra ao arrendamento, e uma evidente demonstração de que António Costa agiu de má-fé no anterior mandato, ao aliciar os proprietários de imóveis com a propaganda das recentes políticas de promoção de arrendamento acessível e reduções fiscais, cujos efeitos serão anulados por um provável aumento de impostos sobre a Propriedade.

Se tem dúvidas sobre o Programa de Arrendamento Acessível do Governo, ou quer avaliar a sua atractabilidade no seu portefólio de investimentos imobiliários, contacte a ALP, através do endereço de correio electrónico: atendimento@alp.pt. O Serviço de Aconselhamento Fiscal da ALP passa pente fino aos programas e benefícios fiscais disponíveis, ajustando-os ao seu caso particular, numa óptica de optimização da rentabilidade do seu portefólio de imóveis colocados no mercado de arrendamento.



Conheça em detalhe o Programa de Arrendamento Acessível do Governo

O Programa de Arrendamento Acessível (PAA) do Governo, criado com o intuito de dinamizar o mercado de arrendamento, prevê rendas máximas entre os 200 euros, para tipologias T0, e 1700 euros, para os T5. Os proprietários podem aderir ao programa de forma voluntária, vindo a beneficiar de uma isenção total de impostos sobre os rendimentos prediais resultantes de contratos de arrendamento ou subarrendamento habitacional. Conheça os prós e contras deste programa no artigo que lhe preparámos abaixo.

As três portarias que regulamentam a renda acessível foram publicadas a 6 de Junho, em Diário da República, tendo o país sido dividido em seis escalões. Lisboa é a cidade onde os valores de renda a praticar no âmbito do PAA são mais elevados.

CONCELHOS POR ESCALÃO

E1	Todos os concelhos não incluídos nos escalões seguintes.
E2	Alandroal, Alcobaça, Alenquer, Aljustrel, Alpiarça, Alvaiázere, Alvito, Arouca, Arruda dos Vinhos, Azambuja, Barcelos, Barrancos, Beja, Benavente, Braga, Caldas da Rainha, Calheta (Região Autónoma dos Açores), Câmara de Lobos, Caminha, Castanheira de Pera, Castro Verde, Chamusca, Coruche, Corvo, Cuba, Esposende, Estarreja, Ferreira do Alentejo, Figueira da Foz, Figueiró dos Vinhos, Góis, Grândola, Guimarães, Ilhavo, Lajes das Flores, Lajes do Pico, Leiria, Lourinhã, Machico, Madalena, Marinha Grande, Mértola, Montemor -o -Novo, Mora, Mourão, Murtosa, Nazaré, Nordeste, Óbidos, Odemira, Ourém, Ourique, Ovar, Pampilhosa da Serra, Pedrógão Grande, Penacova, Penela, Peniche, Portei, Povoação, Redondo, Salvaterra de Magos, Santa Cruz da Graciosa, Santa Cruz das Flores, Santa Maria da Feira, Santarém, Santiago do Cacém, São Brás de Alportel, São João da Madeira, São Roque do Pico, Serpa, Sobral de Monte Agraço, Terras de Bouro, Tomar, Trofa, Velas, Vendas Novas, Viana do Alentejo, Viana do Castelo, Vila do Conde, Vila do Porto, Vila Franca do Campo, Vila Nova de Famalicão, Vila Real, Viseu
E3	Alcochete, Alcútem, Aljezur, Aveiro, Barreiro, Calheta (Região Autónoma da Madeira), Coimbra, Espinho, Évora, Faro, Gondomar, Lagoa (Região Autónoma dos Açores), Lagoa, Mafra, Maia, Moita, Monchique, Montijo, Olhão, Palmeira, Ponta Delgada, Ponta do Sol, Portimão, Porto Moniz, Porto Santo, Póvoa de Varzim, Ribeira Brava, Santa Cruz, Santana, São Vicente, Seixal, Sesimbra, Setúbal, Silves, Sines, Torres Vedras, Valongo, Vila da Praia da Vitória, Vila do Bispo, Vila Franca de Xira, Vila Nova de Gaia, Vila Real de Santo António
E4	Albufeira, Almada, Amadora, Castro Marim, Funchal, Lagos, Loulé, Loures, Matosinhos, Odivelas, Sintra, Tavira
E5	Cascais, Oeiras, Porto
E6	Lisboa

LIMITES GERAIS DE PREÇO DE RENDA MENSAL POR TIPOLOGIA, EM EUROS, POR ESCALÃO

ESCALÃO	T0	T1	T2	T3	T4	T5	>T5
E1	200	275	350	425	475	525	525 + n*50
E2	250	350	450	525	600	675	675 + n*50
E3	325	475	600	700	800	875	875 + n*50
E4	400	600	775	925	1025	1125	1125 + n*50
E5	525	775	1000	1200	1350	1500	1500 + n*50
E6	600	900	1150	1375	1550	1700	1700 + n*50

*n é número de quartos acima de 5

Fonte: Eco

Lisboa surge isolada no Escalão 6, onde um T0 “acessível” pode ascender aos 600 euros de renda, e uma habitação para um casal com dois filhos, de tipologia T3, poderá ter uma renda de até 1375 euros.

No escalão 5 aparecem apenas três cidades: Cascais, Oeiras e Porto. No escalão 4 surgem alguns concelhos da área metropolitana de Lisboa e Porto, como Odivelas, Amadora ou Matosinhos, e outros da região do Alentejo, como Lagos, Albufeira ou Tavira.

Estes são os valores máximos de renda a praticar no âmbito do PAA. Todavia, o valor da renda a praticar está condicionado a uma fórmula de cálculo para o valor de referência, que se aplicará a cada imóvel que seja colocado na plataforma do arrendamento acessível, gerida pelo IHRU.

Haverá uma avaliação do imóvel e a renda efectiva será calculada em função das suas características. Assim, serão tidos em conta um conjunto de elementos, desde logo o valor mediano das rendas por metro quadrado de novos contratos de arrendamento no território onde se localiza (valores apurados periodicamente pelo Instituto Nacional de Estatística), mas, cumulativamente, irão contar para a fórmula de cálculo da renda acessível aspectos como a área da habitação e o coeficiente de qualidade e conforto. Este último inclui aspectos como o tipo de edifício (se é um apartamento ou uma moradia, por exemplo), o piso em que se localiza, se a casa tem ou não elevador, estacionamento, cozinha equipada, ou mobiliário. Finalmente, será tido em conta o estado de conservação.

A ALP manifestou publicamente, desde o primeiro momento, as suas reservas quanto à atractividade deste programa. Em declarações à agência Lusa, o presidente da ALP referiu que a adesão ao Programa de Arrendamento Acessível não compensa a redução da renda que é pedida aos senhorios, porque, “como o Governo está a trabalhar em medianas, que estão 10% abaixo da média do mercado, significa que está a pedir aos proprietários que percam 30% do valor da renda”.

“A perda que vão ter no valor da renda nunca será compensada pelo benefício fiscal em matéria de IRS”, reforçou o representante dos proprietários, lembrando que a actual taxa de IRS sobre rendimentos prediais é de 28%, que pode sofrer uma redução de dois pontos percentuais no caso de contratos de duração igual ou superior a dois anos.



Declaração de IRS para 2020 com novo campo para contratos de arrendamento com redução de taxa

O preenchimento do impresso do IRS usado pelos proprietários para declarar rendas foi alterado e a versão que vai vigorar em 2020 já inclui um campo para os contratos com direito a redução da taxa do imposto.

A Declaração de rendimentos, Modelo 3- Anexo F já foi alterada para 2020, para acomodar as reduções de taxa de IRS consoante a duração dos contratos de arrendamento, ou inscritos no programa de Arrendamento Acessível do Governo, previstas no artigo 72.º do Código do IRS.

A ALP adverte desde já a máxima cautela aos seus Associados no momento de decidir pelo alargamento do prazo dos contratos de arrendamento, ou mesmo pelo aditamento aos contratos pré-existentes, com o objectivo de alargar o prazo da renovação de forma a permitir a redução da taxa de IRS, devido às preocupantes intenções do Governo de aumentar a tributação dos rendimentos prediais durante este mandato.

Tem dúvidas quanto ao preenchimento deste novo formulário para aceder a estes benefícios fiscais? Contacte-nos. A ALP existe para o servir.

Lisboa entra na “guerra” das Rendas Acessíveis

A Câmara de Lisboa também apresentou um pacote de incentivo ao arrendamento “concorrente” ao do Governo, fixando preços máximos mais baixos. Lisboa quer também impor rendas acessíveis em 25% da nova construção.

Apenas três dias depois de, em Julho passado, o Governo apresentar o seu Programa de Arrendamento Acessível, também o presidente da Câmara Municipal de Lisboa (CML), Fernando Medina, apresentou um programa alternativo — o Programa de Renda Acessível (PRA) —, que fixa preços máximos mais baixos do que o tecto máximo fixado pelo Governo no seu pacote de estímulo ao arrendamento.

“Queremos casas que as pessoas possam pagar, que os jovens possam pagar, casas que as famílias das classes médias possam pagar”, disse Fernando Medina, na apresentação das regras do PRA. “Os preços estão definidos de forma a que cada pessoa, e cada família, gaste no máximo 30% do seu salário líquido na renda”, adiantou o presidente da Câmara Municipal de Lisboa, exemplificando que um jovem, em início de carreira, que ganhe o salário mínimo deverá pagar, no máximo, 187 euros de renda.

Um outro exemplo apresentado pelo presidente da CML aponta para que uma família com dois filhos pague, por um T2, 600 euros no máximo. A autarquia de Lisboa definiu que “uma pessoa com o salário mínimo pode concorrer ao programa até ao limite que chegará aos 45 mil euros. Isto é, abrangemos a generalidade das classes médias”, indicou o presidente da Câmara de Lisboa.

Questionado sobre as diferenças entre o PRA, apresentado pela autarquia de Lisboa, e o PAA do Governo, o presidente da Câmara afirmou: “É

Tipologia Habitacional	Gama de rendas acessíveis (€ / mês)	
	Renda mínima	Renda máxima
T0	150	400
T1	150	500
T2	150	600
T3+	200	800

diferente do [programa do] Governo. Creio que o nosso responde melhor à realidade de Lisboa”.

Lisboa quer quotas obrigatórias de 25% de rendas acessíveis

Já em Dezembro, o Bloco de Esquerda levou à reunião de Câmara uma proposta que prevê que uma em cada quatro casas de prédios privados novos ou alvo de operações de reabilitação se destinem, obrigatoriamente, a habitações a custos controlados.

A medida está prevista no acordo assinado entre o BE e o PS, em 2017, para governar a Câmara Municipal de Lisboa. O vereador do Bloco, Manuel Grilo, explica: “O objectivo é que Lisboa seja a primeira cidade do país que assegure que, nos casos de novas construções ou operações de reabilitação, que 25% das casas fiquem a preços acessíveis”.

A Associação Lisbonense de Proprietários reagiu a esta possibilidade

com indignação, alegando que esta é mais uma das medidas absurdas e inconstitucionais que têm surgido nos últimos tempos, e que estão a destruir o mercado de arrendamento em Portugal.

Ouvido pela TSF, o presidente da ALP, Menezes Leitão, qualificou a ideia do Bloco de Esquerda de “absurda” e “ilegal”. “A medida parece-me claramente ilegal porque o arrendamento urbano é da competência do Parlamento. Não me parece que uma câmara municipal tenha qualquer possibilidade de adoptar uma medida desse tipo”, avaliou Menezes Leitão, recordando que se a autarquia vier a implementar a medida a mesma poderá ser impugnada judicialmente com o apoio da ALP.

O presidente da ALP acredita que, apesar de a medida não ter qualquer viabilidade, o resultado prático de todos estes anúncios do Governo e da Câmara leva a que os proprietários deixem de arrendar as casas.

ALP reivindica idênticos benefícios fiscais do novo regime de arrendamento acessível para as rendas congeladas e os contratos vitalícios



Arrendamento Acessível do Governo, continuará a incidir IRS, que confisca três rendas por ano aos senhorios exclusivamente para a liquidação deste imposto.

A ALP veio denunciar publicamente estas profundas assimetrias na Grande Lisboa, a região do país mais afectada pela escassez e escalada dos preços do arrendamento, para que o Governo entenda que não pode continuar a ignorar a realidade das rendas baixas e contratos vitalícios, que convive, em concorrência desleal, com a especulação de preços actuais praticados no mercado e, agora, com o Programa de Arrendamento Acessível.

Mudar o paradigma na Habitação e do Arrendamento e restabelecer a confiança dos proprietários tem de ser a prioridade na recta final deste Governo e do xadrez político que irá advir na próxima legislatura.

Sem esta mudança de atitude, o Programa de Arrendamento Acessível, cujas premissas de estímulo ao arrendamento de média e longa duração são compartilhadas e defendidas pela ALP (apesar de o Governo nunca ter chamado qualquer estrutura de proprietários para debater em conjunto a solução a adoptar), está destinado ao fracasso. Este programa deixa de fora a gigantesca fatia da classe média que não encontra actualmente uma solução de habitação digna nos grandes centros urbanos do país, optando por oferecer à pequena parcela da classe alta portuguesa um desconto no arrendamento, e benefícios fiscais dos quais apenas novos investidores, a sua esmagadora maioria fundos imobiliários sem rosto, irão usufruir.

Exige-se, por isso, um sinal claro e inequívoco por parte do Governo. São urgentes medidas de estímulo ao arrendamento, que atenuem, também, as injustas assimetrias que se perpetuam nos contratos antigos, aqueles cujos proprietários ainda são forçados a assegurar a função social do Estado, sendo, ainda para mais, penalizados por via fiscal, face aos novos contratos de arrendamento.

A ALP elaborou um estudo interno que revela que 20% das rendas praticadas na Grande Lisboa se fixam até 150 euros.

Por isso, exige idênticos benefícios fiscais concedidos ao Programa de Arrendamento Acessível a todos os contratos anteriores a 1990, e àqueles que, sendo posteriores a 1990, foram transformados, por irresponsável intervenção do actual Governo, em contratos vitalícios (no caso de inquilinos com idade superior a 65 anos e que residem no locado há mais de 15 anos). Trata-se da aplicação da mais elementar justiça e equidade fiscal a contratos penalizados há décadas por políticas erradas.

Um imóvel na cidade de Lisboa, com três assoalhadas, um contrato de arrendamento de cinco anos e uma renda mensal de até 1150 euros passou, a partir do dia 1 de Julho, a ter isenção fiscal integral da taxa liberatória de 28% dos rendimentos prediais, no âmbito das novas regras do Programa de Arrendamento Acessível do Governo. Todavia, uma outra habitação,

com as mesmas três assoalhadas, numa das mais centrais freguesias da capital (Arroios), e uma renda vitalícia mensal congelada há décadas, no valor de €4,99, terá que entregar ao fisco 28% desse valor para efeitos de IRS.

Já um T5 “acessível” na capital, com o mesmo contrato de duração mínima de cinco anos, passará a estar isento de IRS, quando praticada uma renda mensal de até 1700€, mas um imóvel com as mesmas seis assoalhadas, nas inflacionadas freguesias da Estrela, Ajuda ou Alcântara, cuja renda foi congelada, há largas décadas, e actualmente se situa em apenas 5€ mensais (um valor inferior ao de uma refeição numa cadeia de fast food), continua a ter de entregar à máquina fiscal do Estado 28% desse parco rendimento, sobre o qual incide, também, o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e, possivelmente, o Adicional ao IMI (no caso de um senhorio com vários imóveis).

Os casos acima apresentados não são ficção — são escandalosos exemplos retirados de uma pesquisa efectuada pela Associação

Lisbonense de Proprietários (ALP) ao universo de contratos de arrendamento em Lisboa e concelhos limítrofes por si geridos em nome dos seus Associados.

Esta é uma realidade que o actual e os sucessivos governos que lhe antecederam deliberadamente ignoraram, e que teimosamente continuam a recusar-se a corrigir, deixando, assim, eclodir a grave crise habitacional que o país atravessa.

Para demonstrar a disfuncionalidade existente no mercado de arrendamento, que foi severamente agravada pelas sucessivas alterações legislativas e fiscais deste Governo, a ALP analisou um universo de mais de 5500 contratos de arrendamento.

As conclusões revelam uma gritante assimetria entre as rendas “antigas” (contratos anteriores a 1990), que continuam a estar congeladas por activa intervenção política deste Governo e das forças que o sustentaram no poder, e os valores estratosféricos previstos no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível do Governo, que entrou agora em vigor (e que,

recorde-se, ainda assim, são valores 20% abaixo do valor da mediana das rendas praticadas actualmente nos grandes centros urbanos do país).

No Universo ALP, mais de um terço dos contratos de arrendamento (38,5%) são anteriores a 1990 — ou seja, são casos de rendas “antigas”, congeladas.

A mediana das rendas geridas pela ALP na Grande Lisboa cifra-se em apenas 337,86€ (e a média da mesma amostra fixa-se em 393,90€). Recorde-se que a mediana das rendas em Lisboa, de acordo com os dados publicados em finais de Março pelo INE — Instituto Nacional de Estatística, se fixou em €11,66 por metro quadrado, e que é totalmente impossível encontrar qualquer oferta de habitação nos dias de hoje por estes valores mensais na Grande Lisboa.

Mais de metade (51,4%) dos contratos analisados pela ALP têm rendas mensais no intervalo entre os 100 e os 350 euros. Praticamente um quinto da amostra destas rendas praticadas em Lisboa e nos concelhos limítrofes (957 contratos

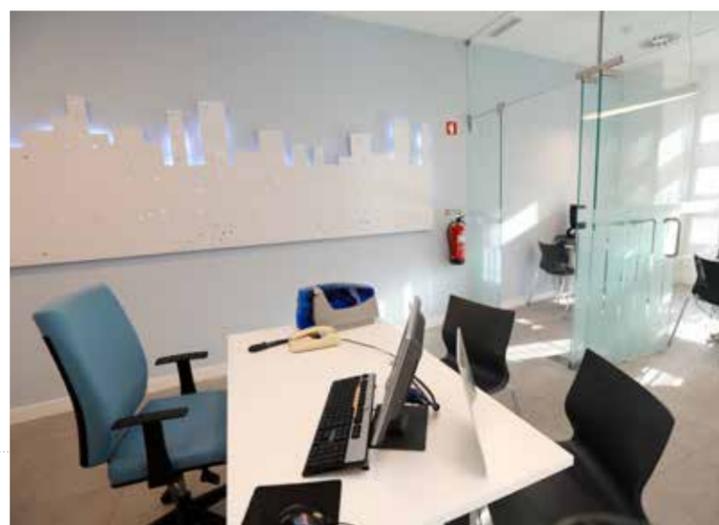
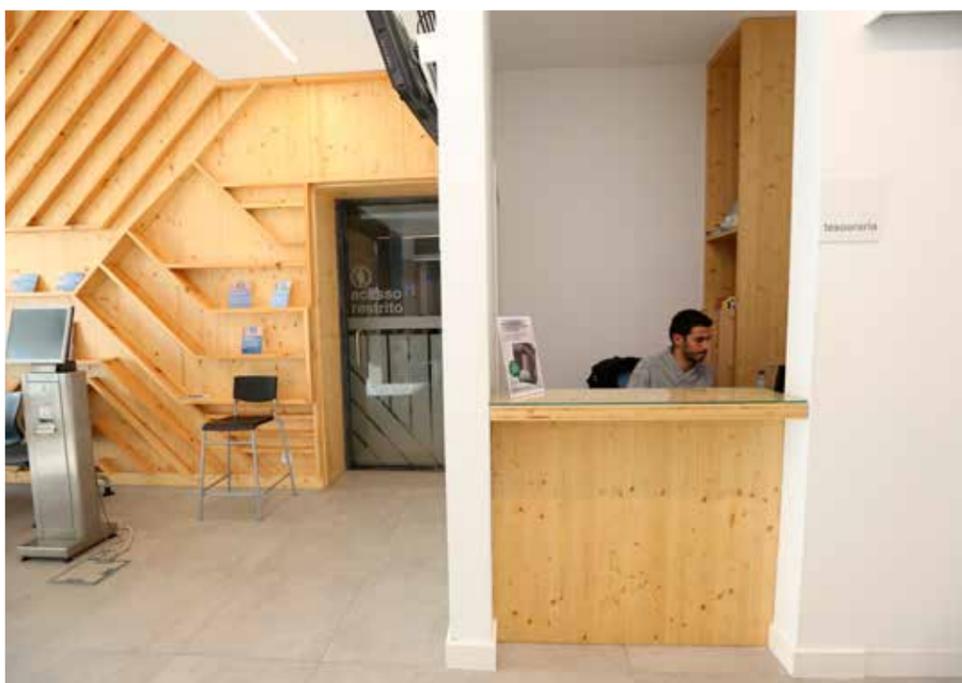
de arrendamento) fixa-se no intervalo entre 2,24 e 150 euros mensais. Em 2019, sem qualquer justificação possível senão a de uma cegueira ideológica, registam-se ainda no portefólio de imóveis geridos pela ALP mais de uma centena de contratos de arrendamento com rendas mensais entre os 2,24 e os 25 euros.

O Programa de Arrendamento Acessível do Governo, que já está em vigor, estipula isenções fiscais aos proprietários em sede de IRS com tectos absolutamente desfasados do poder de compra da esmagadora maioria das famílias portuguesas (T0 por 600 euros; T1 até 900 euros; T2 até 1150 euros; T3 até 1375 euros; T4 até 1550 euros; T5 até 1700 euros mensais), mas a realidade dos imóveis dos Associados ALP, que representam os “senhorios tradicionais”, revela um outro cenário: o valor médio de renda mensal em contratos celebrados após 1990 é de 512,92€, e o valor médio de renda mensal, em contratos antigos, anteriores a 1990, é 40% inferior, fixando-se em 203,34€ mensais. Sobre estes valores, esmagadoramente abaixo dos valores do Programa de

Atendimento ALP renovado

A ALP é uma Associação centenária vocacionada para o futuro. No decorrer de 2019 modernizámos as nossas instalações para o podermos servir melhor.

Visite-nos na Rua D. Pedro V nº 82, em Lisboa, junto ao Príncipe Real, e conheça o mundo de vantagens e serviços que a ALP oferece aos seus Associados.



Governo acede a reivindicação da ALP de indexar o valor do IMI à renda anual

Por pressão da ALP, os proprietários com rendas congeladas voltam a beneficiar do regime especial de capitalização da renda anual pela aplicação do “Factor 15”, que limita a actualização do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) ao valor da renda anual recebida.

Os Senhorios com rendas antigas voltam a beneficiar do regime especial, que existiu em 2012, e que limita a actualização do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) à renda anual. Nestes casos, independentemente do valor patrimonial do imóvel, o valor que será apurado para calcular o IMI será o total das rendas anuais recebidas, multiplicado por quinze. Trata-se de uma vitória da ALP que lutou sem tréguas pela correcção de uma injustiça, pois em alguns casos, os proprietários pagavam mais de IMI do que as rendas que recebiam anualmente.

Os senhorios que pretendam aderir ao regime especial que limita o valor do IMI vão poder apresentar a declaração de rendas este ano, excepcionalmente, entre 01 de janeiro e 15 de fevereiro de 2020. Habitualmente este prazo decorre de 01 de Novembro a 15 de Dezembro, mas as alterações à lei pelas quais a ALP se bateu entram em vigor apenas a 01 de Outu-

bro, levando a um adiamento da data da entrega da declaração de rendas, até porque se registaram atrasos na implementação da aplicação informática do Portal das Finanças para o efeito.

Recorde-se que a capitalização do IMI pelo Factor 15 surge em 2012, na sequência do processo de avaliação geral do património – no qual foi actualizado o valor patrimonial tributário (VPT) de mais de quatro milhões de imóveis. Nessa altura foi criado um regime que determina que, no caso dos imóveis abrangidos por esta reavaliação que se encontrem arrendados, “o VPT dos prédios com rendas antigas, para efeitos exclusivamente de IMI, não pode exceder o valor que resultar da capitalização da renda anual pela aplicação do factor 15”.

A medida abrange os contratos de arrendamento de habitação celebrados antes de 1990 e para os contratos não habitacionais celebrados antes de 1995 e que ainda não transitaram definitivamente para o Novo Regime do

Arrendamento Urbano (NRAU), mas a formulação legal de 2012 impedia que, quem nesse ano não tivesse feito a declaração de rendas, ou quem a falhasse nos anos seguintes, pudesse dela beneficiar.

Uma alteração a este artigo do Código do IMI publicada este ano veio criar um regime transitório que permite eliminar esta limitação.

O processo é, ainda assim, muito burocrático e complexo. Para o efeito a ALP disponibiliza o Serviço “Factor 15”, exclusivo a Associados, para instrução do processo que impede que um Proprietário pague mais de IMI do que o valor auferido pelas rendas congeladas.

Contacte já a ALP, através do contacto telefónico 21 340 20 00, ou do endereço de correio electrónico: atendimento@alp.pt, e reduza a sua factura de IMI, com o apoio especializado de uma Associação centenária ao serviço dos seus Associados.



BOAS FESTAS

A Associação Lisbonense de Proprietários
deseja a todos um
Excelente Ano de 2020

Rua D Pedro V, n.º 82, 1269-002 Lisboa

atendimento@alp.pt

+351 213 402 000

 www.facebook.com/associacaolisbonensedeproprietarios/

www.alp.pt