



Emergência no Arrendamento

- Actualização das rendas em 2024
- Os contratos “congelados” anteriores a 1990

Associação Lisboense de Proprietários
Reunião com Ministra da Habitação • 21.09.2023





Enquadramento

5,43%

Este era o valor da actualização anual das rendas em 2023 pelo coeficiente de inflação apurado pelo INE.

O Governo limitou esse aumento a 2%, prometendo aos senhorios um ajuste de contas no IRS cobrado em 2024, através de um coeficiente de “neutralidade fiscal”.

Durante todo o ano de 2023, os senhorios suportaram inflações altíssimas com perdas avultadas de rendimentos.



Enquadramento

O travão das rendas imposto pelo Governo em 2023 também foi aplicado ao arrendamento não habitacional.

Os senhorios particulares foram, assim, forçados a financiar grandes negócios e grupos económicos em 2023 (e os pequenos e micronegócios também), apesar de não terem participação nos seus lucros, e de a dinâmica económica nacional se ter destacado a nível europeu.



Lucros da dona do Pingo Doce sobem 36%, para 356 milhões, no primeiro semestre

MODA

Dona da Zara com lucros de mais de 40% no primeiro semestre de 2023

13/09/2023

ALOJAMENTO

Alojamento e restauração registam crescimento de 13% na criação de novas empresas

EMPRESAS

El Corte Inglés regista lucros de 19,5 milhões em Portugal

No exercício em que alcançou os resultados mais altos desde a sua entrada no país, grupo registou vendas de 583,9 milhões.

AUTOMÓVEIS

Venda de carros aumenta 51,2% em maio e há três marcas francesas entre as cinco mais vendidas

Empresas

Lucro da Galp sobe 21% para 508 milhões no primeiro semestre

Energia

Lucros da EDP sobem 43% no primeiro semestre para 437 milhões de euros



Enquadramento

Em 2023, o Governo não tabelou mais nenhum bem essencial senão as rendas:

Azeite: +63,6%

Arroz: +8,4%

Laranja: +47,2%

Leite: +27,2%

Batata: +26,2%

Prestação mensal do crédito à habitação: +40%

Fonte: Observatório de Preços Agroalimentar e INE



Enquadramento

Em 2023, porém, o Ministério das Infraestruturas travou o aumento das portagens. Fixou-o em:

4,94%

(2,5 vezes mais que o aumento das rendas)

O Governo negociou, no entanto, uma solução “partilhada”. Entregou 140 milhões às entidades privadas e permitiu um acréscimo de 0,1% à taxa de actualização anual nos próximos 4 anos.



Enquadramento

Na banca e sector financeiro, as moratórias que foram criadas para o alívio das famílias com crédito hipotecário à habitação própria permanente não implicaram qualquer perdão de dívida, ou estrangulamento de rentabilidade às instituições financeiras.



Justificava-se aplicar um travão de 2% às rendas em 2023?

**61,6% dos portugueses não tem
quaisquer encargos financeiros
com habitação**

(Fonte: INE/Censos 2021)

**70% dos portugueses têm
habitação própria permanente**

(Fonte: INE/Censos 2021)

**63,6% dos alojamentos
estão sublotados;**

12,7% estão em sobrelotação

(Fonte: INE/ Censos 2021)



Justificava-se aplicar um travão de 2% às rendas em 2023?

Somente 20% dos portugueses
têm casa arrendada

(Fonte: INE/Censos 2021)

A renda média nacional é de
€334, de €470 em Lisboa e de
€317 no Porto (Fonte: INE/Censos 2021)

O escalão do valor mensal da
renda com maior
representatividade a nível
nacional é o dos €200 a €400,
absorvendo 40,4% do mercado



2024: e agora?

6,94%

Este é o coeficiente apurado pelo INE, nos termos da Lei em vigor. A ALP reitera a sua posição de que o Código Civil e a Lei 46/85 devem ser escrupulosamente respeitados, com as rendas aumentadas pelo coeficiente fixado pelo INE.



2024: e agora?

No actual contexto, este é um coeficiente equilibrado, porque apenas actualiza o valor das rendas pela inflação — não há quaisquer ganhos; só não há desvalorização do valor da renda.

A ALP sempre foi crítica da formulação deste coeficiente, porque não reflecte os aumentos com os custos da habitação, construção e reabilitação, que nos últimos 2 anos aumentaram em média mais de 20%;



2024: e agora?

Em quase 40 anos, a Lei nunca foi posta em causa, independentemente dos valores da inflação: 13% em 1986, 8,5% em 1987, 7,4% em 1988, 7,3% em 1989, 10% em 1990, 11% em 1991, 11,5% em 1992, 8% em 1993, 6,75% em 1994, e 4,5% em 1995;

Também nunca existiu discussão sobre compensações aos senhorios quando a inflação esteve sustentadamente em valores próximos de 0% (nomeadamente em 2010, 2011, 2014, 2015, 2016, 2017, 2020, 2021 e 2022).



**Impacto da
aplicação do travão
de 2% em 2023:
Sabemos quantos
arrendamentos foram
denunciados ou
cancelados pelos
proprietários em 2023?**

NÃO!

A Autoridade Tributária e o Governo não revelam os dados estatísticos que têm sobre o mercado.

No Universo ALP regista-se um retrocesso de menos 20% de contratos de arrendamento celebrados no acumulado de 2023 face ao período homólogo de 2022.



**Impacto da
aplicação do travão
de 2% em 2023:
Sabemos quantos
arrendamentos foram
denunciados ou
cancelados pelos
proprietários em 2023?**

PORQUE NÃO SABEMOS QUAL A DINÂMICA DO ARENDAMENTO?

A esmagadora maioria dos arrendamentos* são comunicados electronicamente à AT, e este dado pode ser divulgado de forma transparente, sem especulação, permitindo e promovendo uma discussão séria sobre o arrendamento.

*excluem-se os senhorios idosos (>73 anos) com muito baixos rendimentos que estão dispensados de comunicar e emitir electronicamente os seus contratos e recibos



Sabemos o número total de contratos de arrendamento activos em Portugal?

NÃO!

Os últimos dados nacionais disponíveis são os dos Censos de 2021 — e são estatísticas apuradas voluntariamente a partir de respostas enviadas pelos arrendatários/inquilinos.

O mercado de arrendamento mudou drasticamente nos últimos dois anos.



Sabemos o número total de contratos de arrendamento activos em Portugal?

Mais uma vez, a AT tem na sua posse todos os dados dos arrendamentos comunicados pelos senhorios de forma electrónica. Os poucos idosos dispensados têm de submeter anualmente uma declaração ao Fisco que este ano passará a ser obrigatoriamente electrónica.

Como queremos fazer estratégia de habitação e arrendamento a partir de uma realidade empírica, cheia de preconceitos, sem conhecer a realidade factual?



Sabemos qual é a renda média que se pratica em Portugal em Setembro de 2023?

NÃO!

Apenas temos os dados dos Censos 2021, que apontam para uma renda média nacional de €334, €470 em Lisboa e €317 no Porto.

Os Censos 2021 dizem-nos também que apenas 2% dos 922.900 contratos de arrendamento habitacionais (ou seja, 18.500 arrendamentos) têm rendas acima dos 1000 euros.

Por oposição, o dobro dos inquilinos (4%, ou cerca de 37.000 contratos) têm rendas abaixo dos €20.



Sabemos qual é a renda média que se pratica em Portugal em Setembro de 2023?

Em 2021, 40% do mercado encontrava-se no percentil de renda entre os €200 (que aplicando o coeficiente de 6,94% apurado para 2024 pelo INE, teria um aumento mensal de cerca de €14) e os €400 (aumento de cerca de €28 mensais).



Sabemos quais são os escalões de renda que existem em Setembro de 2023?

NÃO!

Os Censos 2021 dizem que só 2% dos 922.900 contratos de arrendamento nacionais (ou seja, 18.500 arrendamentos) têm rendas acima dos 1000 euros - que suportariam aumentos mensais superiores a €69 com o coeficiente anual de renda de 6,94% apurado pelo INE.

Apenas 8,5% das rendas tinham valores iguais ou superiores a €650 (aumentos a partir de €45 mensais pelo coeficiente do INE). Por oposição, o dobro dos inquilinos (4% - ou cerca de 37.000 contratos) tem rendas abaixo dos €20 (com um aumento mensal máximo de _____ €1,40)



E o que sabemos das rendas congeladas?

**150.000 imóveis em Portugal
“amarrados” a rendas antigas
“congeladas”**

70.190 estão em Lisboa

**Valem 16% do mercado de
arrendamento do país**

**No Porto, representam 25% de
todos os arrendamentos**



E o que sabemos das rendas congeladas?

Rendas antigas inferiores a 20 euros: abrangiam 14.005 contratos (9% do total);

Rendas antigas entre 20 e 49,99 euros: com 23.642 contratos (16% do total)

Rendas antigas entre 50 e 99,99 euros: contabilizaram-se 34.958 casos (23% do total);

Rendas antigas entre 100 e 199,99 euros: corresponde a 47.035 contratos (31% do total).

As rendas superiores a 400 euros são uma minoria nos contratos com rendas antigas (3,5% do total).



E o que sabemos das rendas congeladas?

No Universo de cerca de 6000 arrendamentos geridos pela ALP, os contratos anteriores a 1990 representam cerca de 30%

A média das rendas anteriores a 1990 é de 216€

No último Barómetro conduzido pela ALP, que reuniu 770 respostas, 46% dos proprietários afirmou suportar ainda rendas congeladas.

As rendas congeladas não tiveram qualquer aumento desde a sua fixação pelo VPT e/ou rendimentos dos inquilinos em 2012, nem quaisquer benefícios fiscais, nem os apoios aos senhorios prometidos desde então.

Fonte: ALP



Sabemos quem é o Senhorio português?

NÃO!

Mas a Autoridade Tributária sabe.

Tem sido conveniente deixar que a opinião pública o assuma como um especulador imobiliário, detentor de rendas milionárias, mas não é essa a realidade.



Sabemos quem é o senhorio português?

A ALP CONHECE-O!

O Associado ALP pertence à classe média baixa, é idoso, acima dos 65 anos, tem até 3 imóveis de arrendamento e auferir até três salários mínimos brutos pelas suas propriedades.



Sabemos quem é o senhorio português?

O que dizem as estatísticas do IRS sobre os “proprietários”?

Cerca de 9% dos 5,4 milhões de agregados que declaram IRS têm rendimentos prediais (quer sejam habitacionais, comerciais ou rurais).

Destes, a maioria (57,9%) complementa os rendimentos de pensões ou trabalho por conta de outrem (anexo A) com os rendimentos prediais.

Cerca de um quinto (19%) têm rendimentos exclusivamente prediais.



Sabemos quem é o senhorio português?

O rendimento médio anual dos agregados que declaram exclusivamente rendimentos prediais é de €6.912, ou €576 mensais.

Há cerca de 775.000 portugueses titulares de rendimentos prediais que já foram ou serão afectados com as medidas de “travão” aos aumentos.

E há cerca de 100.000 agregados que só têm as rendas dos seus imóveis para sobreviver. O Governo esqueceu-se deles?



A falácia dos coeficientes de “neutralidade fiscal” do travão de 2% em 2023

Os coeficientes de “neutralidade fiscal” anunciados pelo Governo em 2022, para “compensar” o travão de 2% no aumento de rendas, não chegaram ainda às mãos dos senhorios — isso só acontecerá no 3º trimestre de 2024, quando for liquidado o IRS de 2023.

Esse valor terá já sofrido os efeitos da inflação acumulada de um ano.



“Neutralidade fiscal”: repetir erro à espera de resultados diferentes?

Se o Governo adoptar novamente essa “solução criativa”, terá de reduzir o coeficiente aplicado aos contratos com taxa liberatória de 28% de 0,91 para cerca de 0,78, porque não é aceitável que os senhorios percam 4,94% do seu poder de compra para sempre.

Mas os senhorios continuarão a ver os seus rendimentos cortados e a sua confiança minada.



“Neutralidade fiscal”: e o Arrendamento Acessível?

Acréscimo que os contratos celebrados ao abrigo do Programa de Arrendamento Acessível – que se resumem a algumas centenas de proprietários que ainda acreditam na boa-fé do Estado – não tiveram qualquer compensação em 2023, por estarem à partida isentos de tributação.

Estes contratos perderam para sempre os 3,43% de rentabilidade do travão imposto.

Se o Governo repetir a fórmula em 2024, serão duplamente penalizados.



A “machadada final” no Programa de Arrendamento Acessível

O Governo pretendia agora relançar o Programa de Arrendamento Acessível com o pacote “Mais Habitação”, criando novos benefícios e tentando promover a construção para arrendamento (“build to rent”).

A partir do momento em que se prepara para congelar os aumentos anuais, ou aplicar-lhes um novo travão, estará a condenar em definitivo qualquer expectativa de êxito que pudesse haver, sobretudo quando os custos de construção sobem acima da inflação.

**Há alternativas aos
congelamentos de rendas
impostos aos senhores**

Propostas alternativas da ALP

1. Estado Social: Apoiar quem precisa.

Subsídios aos inquilinos que comprovadamente não conseguem suportar os aumentos pelo valor legal da inflação

A ALP propõe que o Governo apoie directamente e de forma proporcional os inquilinos que comprovadamente tenham carência económica e dificuldade em assegurar o pagamento da renda actualizada pelo coeficiente de inflação do INE. A ALP propõe que o Governo utilize uma formulação idêntica ao apoio concedido este ano automaticamente ao arrendamento:

- **Agregados que tenham rendimentos colectáveis anuais até 38.632 euros – o sexto escalão do IRS –, que com o aumento anual do coeficiente de 6,94% apurado pelo INE ultrapassem a taxa de 35% do rendimento do agregado. O Estado assegurará o montante que ultrapasse a fasquia dos 35% através de apoio social.**
-

Esta é uma solução em que o Estado assume o seu papel social, em vez de atacar uma vez mais a confiança dos proprietários e senhorios — quer os actuais, quer os prospectivos —, dando-lhes um incentivo perverso à não renovação de contratos e ao aumento preventivo de preços, já tendo em conta futuros travões.

Também é uma proposta que apoia quem deve ser apoiado e não concede um crédito de tesouraria indiscriminado a uma parcela da população (arrendatários) à custa de outra parcela da população (senhorios).

Seria, além disso, uma medida fiscalmente mais responsável, porque o Governo não abdicaria indirectamente da totalidade dos impostos sobre rendimentos, depois de aplicado o chamado “coeficiente de neutralidade”, mas apenas da parte correspondente aos arrendatários mais necessitados, de uma forma directa.

Note-se que, apesar de a ALP discordar veementemente do travão imposto em 2022, nunca equacionámos que esta fórmula pudesse vir a ser repetida pelo Governo.

Hoje, embora a inflação média dos últimos 12 meses apurada em Agosto de 2023 tenha sido de 6,94% (acima dos 5,43% de 2022), o indicador já dá sinais de abrandamento, pelo que entendemos que um novo travão não terá a mesma justificação (ainda que errada e injusta no entender da ALP - porque impede os termos da Lei).

A motivar também esta nossa estupefacção, há um pacote legislativo que o Governo queria já ter publicado – o “Mais Habitação” – onde se referem explicitamente os vários “coeficientes de neutralidade fiscal” em vigor, além da aplicação do aumento de 5,43% devido em 2022 sobre o tecto de 2% que pretendia implementar nos novos contratos de arrendamento de imóveis que tenham entrado no mercado nos últimos cinco anos.

Questionamos: como é possível que o Governo se preparasse para ter uma legislação desactualizada poucos dias depois da sua publicação (que só não chegou a acontecer por causa do veto presidencial), quando todos os dados (trata-se da média dos últimos 12 meses) já faziam prever a taxa de inflação que se veio a verificar?

2. Medidas Protectoras para quem há décadas se substitui ao Estado a providenciar o Direito à Habitação: Lesados das Rendas Congeladas com compensação pela não transição para o NRAU e contratos vinculísticos

A ALP exige o cumprimento do disposto na Lei, que prevê há 11 anos a transição dos contratos anteriores a 1990 para o NRAU e a actualização das respectivas rendas para 1/15 do Valor Patrimonial dos Imóveis. É muito difícil que os senhorios - actuais e prospectivos - acreditem na estabilidade de qualquer norma jurídica que venha a ser aprovada e no Estado de Direito, quando surgem alterações legislativas que revertem reformas em curso e que vêm colocar mais sacrifícios a quem já foi lesado e não pôde obter a justa retribuição e usufruto dos seus bens, pelo menos durante mais de três décadas.

2.

A ALP recorda que, para além de terem rendas muito baixas, os imóveis com contratos de arrendamento anteriores a 1990, não têm os valores aumentados pelos coeficientes legais de actualização anual do INE há 11 anos.

Estes proprietários espoliados são autênticos lesados de décadas do Estado, quando estão a cumprir um papel social que lhe competia exclusivamente.

A impunidade perante estes contribuintes e cidadãos é tanta que a Lei do Orçamento de Estado de 2022 estipulou a publicação de um estudo pelo Observatório da Habitação e Reabilitação Urbana (que posteriormente delegou competências na PlanApp) para apresentar medidas de compensação a estes senhorios até Maio de 2023, mas a 21 de Setembro ainda nada se sabe.

2.

A poucas semanas da apresentação do Orçamento do Estado de 2024, estes senhorios sacrificados – cerca de 190.000 contribuintes que funcionam como segurança social de tantos outros agregados e do Estado – apenas sabem, desde Fevereiro, com um anúncio vago realizado na apresentação e aprovação do pacote “Mais Habitação”, que se pretende implementar uma alteração drástica de uma Lei cuja entrada em vigor aguardam há mais de uma década. Volvidos 11 anos da publicação da lei, é ultrajante alterá-la desta forma tão drástica.

2. Medidas Protectoras alternativas para os “lesados” das Rendas Congeladas

Apesar de a ALP repudiar veementemente a não transição dos contratos anteriores a 1990 para o NRAU após uma espera de 11 anos e de sucessivas revogações do prazo transitório, se o Governo insistir nesta medida errada, propomos que o Estado apenas conceda esse benefício aos agregados de inquilinos que são realmente carenciados: na nossa proposta, apenas poderiam ser elegíveis à não transição para o NRAU e protegidos com contratos vinculísticos os agregados que afirmam até 2,5 RMNA (cerca de 3 salários mínimos mensais), e cuja renda suportada signifique uma taxa de esforço superior a 35% do rendimento do agregado.

2. Medidas Protectoras alternativas para os “lesados” das Rendas Congeladas

No entender da ALP, não é atendível que se proteja inquilinos que auferem rendimentos mensais até 4433,33 (considerando o valor do salário mínimo nacional de 760,00€ em 2023 – rendimento esse que passará a ser de 4725€ com a actualização do salário mínimo nacional para os €810 inscrita no acordo de concertação social). Existirão muito poucos senhorios que suportam há mais de três décadas rendas congeladas com esse nível de rendimentos. E esses nunca foram protegidos nos últimos 11 anos.

2. Medidas Protectoras para quem há décadas se substitui ao Estado: Senhorios Lesados das Rendas Congeladas com compensações

Para os agregados com contratos anteriores a 1990 que tenham rendimentos altos, acima de 3 RMNA, a ALP propõe duas opções:

- 1) Contrato de 5 anos, renovável, indexado ao VPT, e actualizado anualmente pelo coeficiente do INE - e isento de qualquer tributação fiscal.
 - 2) Contrato vinculístico, mas deixando a renda de estar limitada a 1/15 do VPT do imóvel, passando a estar limitada aos referenciais do PAA, beneficiando de idênticas isenções fiscais. Desta forma permite-se uma compensação dos senhorios pela transformação destes contratos em contratos vinculísticos. Estes contratos ficam isentos de quaisquer normas-travão da actualização anual de rendas que o Governo possa vir a aprovar no futuro.
-

3. Fim do preconceito ideológico: Abolição imediata do AIMI

Os efeitos nefastos que o AIMI criou no mercado imobiliário e do arrendamento superam em muito as receitas arrecadadas. A ALP avisou o Governo desde 2017 que seria uma catástrofe. Para a ALP, revogar o AIMI é uma medida que tarda e que se impõe, para repor alguma normalidade no mercado imobiliário e do arrendamento.

No entender da ALP, esta é uma taxa puramente ideológica cujo encaixe fiscal ficou sempre abaixo da centena e meia de milhões de euros desde que foi criado, em 2017, estando as suas receitas em queda face a 2017. Exige-se a sua extinção imediata. Será um sinal que trará grande esperança de uma inversão de rumo aos senhorios e proprietários.

4. Confiança: Manutenção do coeficiente de “neutralidade fiscal” de 2023 para os anos seguintes

Foi um sacrifício muito alto pedido aos senhorios este ano, que ainda o suportam, e um custo também para os cofres do Estado, que deixaram de ter receita fiscal, para apoiar indiscriminadamente todos os inquilinos.

Os proprietários foram saqueados da sua justa remuneração dos seus imóveis, prevista na Lei e nos contratos assinados de boa-fé e comum acordo com os seus inquilinos. É por isso mandatário que os coeficientes de “neutralidade fiscal” se mantenham no futuro, para que as suas perdas não se acumulem nos anos seguintes.

As perdas fiscais para o Estado não podem continuar a avolumar-se, com este “jackpot” concedido a quase um milhão de portugueses, suportado por outros 9 milhões de contribuintes.

5. Medidas Protectoras: Isenção de qualquer travão na actualização anual das rendas cujo valor da renda seja inferior ao praticado pelo PAA

Conforme indicam os dados oficiais dos Censos 2021, a esmagadora maioria das rendas em Portugal são de valores baixos – ajustados aos baixos salários nacionais. A renda média nacional fixou-se nos 388 euros em 2021. Infelizmente, não temos dados para 2023.

Tendo em conta estes valores oficiais, é mandatário, para a ALP, que estes contratos estejam sempre protegidos de qualquer travão que o Governo venha a aplicar em 2024. No entendimento da ALP, o referencial deverão ser as métricas do PAA – disponível para todos os concelhos e freguesias e com os seus valores definidos pelo INE. Pelos dados dos Censos 2021, a esmagadora maioria dos senhorios nacionais seria elegível a estes programas pelos valores de renda praticados nos seus contratos.

6. Medidas Protectoras: Isenção de qualquer travão nos contratos colocados no mercado de arrendamento acessível

É mandatório que estes contratos, que praticam rendas 20% abaixo do valor da mediana praticada pelo mercado (apurada estatisticamente pelo INE), e que têm isenção fiscal absoluta, não beneficiando assim de qualquer coeficiente de neutralidade fiscal, estejam sempre excluídos de qualquer intenção de travão aos aumentos que o Governo possa vir a ter.

Se hipoteticamente o Governo voltar a colocar um travão de 2% em 2024, as rendas acessíveis terão perdido 3,43% do seu valor em 2023, afundando-se mais 4,94% no próximo ano. Os senhorios perdem assim quase 9% do seu rendimento em apenas dois anos. É impensável pensar que alguém vai confiar nestes programas se não houver medidas protectoras dos mesmos.

7. Habitar o Futuro: Benefícios e isenções ao arrendamento a estudantes

O alojamento a estudantes é um dos segmentos com mais carência de oferta em Portugal e no qual o investimento público tem tardado a suprir, com a ambição necessária, o aumento das taxas de frequência universitária e aumento da literacia da população.

Acresce que, para além de morosos, os investimentos públicos em camas para estudantes são muito avultados, quando existe capacidade instalada dos privados.

Para os senhorios, o alojamento a estudantes é, no entanto, um segmento com um maior risco, associado a maior risco sobre a segurança do imóvel. Por isso, a ALP entende que, para potenciar uma maior oferta de imóveis pelos privados, não pode incidir qualquer travão às actualizações que o Governo possa vir a equacionar, e que os imóveis colocados neste segmento devem estar isentos de tributação, através de inscrição dos alojamentos numa plataforma do Estado a criar para o efeito, numa lógica de parceria.

8. Simplificação: Harmonização fiscal e do arrendamento

O arrendamento urbano navega num caos fiscal (e jurídico). O Pacote “Mais Habitação” criou incentivos fiscais de estímulo ao arrendamento muito positivos (ainda que entrem em conflito com outras medidas lesivas da confiança e direitos dos proprietários que constam deste pacote), mas estas medidas convivem com enquadramentos fiscais distintos de pacotes de estímulo anteriores, sobre os quais agora ninguém sabe se continuarão válidos nas renovações. Há a necessidade de uma harmonização e simplificação fiscais do arrendamento, mais do que permanentemente fazer aprovar pacotes de benefícios e coeficientes de neutralidade que colocam opacidade num mercado que tem de ser transparente para se tornar atractivo.

9. Tratar diferente o que é diferente: Distintos coeficientes de actualização para as rendas habitacionais e não habitacionais

Pode um coeficiente de actualização das rendas habitacionais utilizar um indicador de inflação que exclui a evolução dos preços dos custos da habitação e construção? E porque é que esse mesmo indicador, que tem como base um cabaz de produtos alimentares, serve de referência para actualizar, por exemplo, a renda da loja da cadeia Zara? Ou porque o restaurante de rua McDonald's teve acesso a um travão da sua renda em 2% em 2023 se o senhorio particular que lhe arrenda o espaço não tem qualquer participação nesta ou noutra sociedades comercial, mas foram chamados a participar nos esforços de tesouraria este ano pelo Governo?

Estas são questões inerentes a uma discussão que a ALP há muitos anos tenta suscitar: a necessidade de adequar os coeficientes de actualização às rendas habitacionais e não habitacionais.

10. Rigor e Transparência: Monitorização trimestral do mercado do arrendamento com o sector

A ALP reitera a necessidade de criar um canal de monitorização do mercado de arrendamento, transparente e acessível a todos. A criação de um fórum de partilha e diálogo periódico, essencial para enfrentar com seriedade e rigor os problemas estruturais do arrendamento português, é essencial para traçar objectivos e monitorizar a implementação e resultado das políticas de Habitação.

Este é o momento da coragem de encontrar, em conjunto, com transparência, diálogo e sobretudo ambição, soluções para o mercado de habitação e arrendamento.

11. Protecção e Equidade: Consagração do “rendimento mínimo de existência para rendimentos prediais

A ALP mantém como reivindicação primordial a correcção de uma grosseira inconstitucionalidade que afecta uma fatia de milhares de proprietários com baixos rendimentos, que são tratados como cidadãos de segunda categoria, tratados pelo Estado sem justiça e equidade fiscal.

À semelhança do que enviou na discussão do OE2023, a ALP propõe que o “rendimento mínimo de existência” se estenda a todos os proprietários que afirmam pelo seu património muito baixos rendimentos prediais, tal como acontece noutro tipo de rendimentos, como os do trabalho dependente e independente e das pensões.

11.

De acordo com as estatísticas do IRS de 2021, constata-se que os rendimentos prediais médios por titular são muito baixos: €3.210 anuais – ou seja, uma média de rendimentos de cerca de €267,50 mensais por titular. Estes dados dão-nos a entender que muitos proprietários estão a ser indevidamente tributados apenas porque os seus rendimentos advêm de imóveis.

A ALP recorda um caso concreto e verídico de um seu Associado, que tem como único rendimento de subsistência uma renda de um apartamento de uma assoalhada, no valor de €6.600 anuais, que deveria estar abrangido pelo “mínimo de existência” sem que houvesse lugar a qualquer pagamento de IRS. Este proprietário terá de suportar uma factura fiscal em sede de IRS de €1.848 (optando pela tributação autónoma de 28%), ou de €957, no caso de optar pelo englobamento de rendimentos em sede de IRS.

11.

Os proprietários são tributados como tendo rendimentos altos mesmo quando estão muito abaixo dos valores fixados pela fórmula do “rendimento mínimo de existência” e deveriam por isso, nesses casos, estar isentos de qualquer tributação em sede de IRS.

O “mínimo de existência de IRS” está previsto no artigo 70.º do Código do IRS, e envolve o limite apurado pela fórmula: $1,5 \times 14 \times \text{IAS}$ (Indexante de Apoios Sociais). Em 2022, o “mínimo de existência” fixou-se em €9870.

A isenção de qualquer pagamento de IRS aos proprietários de imóveis arrendados que afirmam rendimentos prediais até esse valor corrige uma inconstitucionalidade grosseira (violação do Princípio da igualdade e da Uniformidade, em que a repartição dos impostos obedece a um critério igual para todos os cidadãos). E mais: compensa os proprietários de imóveis por uma função social que o Estado não garante.

12. Protecção e Equidade: Consagração de Direitos Fiscais a Proprietários com Incapacidade atestada superior a 60%

A lei prevê um conjunto de benefícios fiscais para pessoas portadoras de incapacidade. Têm acesso a estas condições pessoas com um grau de deficiência permanente igual ou superior a 60%, devidamente comprovado pelo **Atestado Médico de Incapacidade Multiuso (AMIM)** - mas que não tenham exclusivamente rendimentos provenientes de imóveis de arrendamento. Se assim acontecer, estão excluídos de qualquer benefício fiscal, em mais uma injustiça e tratamento diferenciado inaceitável que deve ser corrigido, até porque estamos a falar de pessoas com deficiência, ou doença muito grave.



EXPERIÊNCIA . RIGOR
