

# NEWSLETTER


3 de Maio, 2018

## A FISCALIDADE NAS NOVAS PROPOSTAS DO GOVERNO NO DIREITO AO **ARRENDAMENTO URBANO**



**TFRA**<sup>®</sup>

SOCIEDADE DE ADVOGADOS




As recentemente divulgadas *Estatísticas de Rendas na Habitação ao nível local* relativamente ao ano 2017, pelo Instituto Nacional de Estatística (INE), conjugadas com o pacote legislativo proposto pelo Governo e aprovado em Conselho de Ministros na passada semana relativamente aos incentivos em sede de arrendamento urbano, evidenciam a urgência de medidas a implementar no âmbito do arrendamento habitacional.<sup>1</sup>

Vasco Carvalho Marques, Sócio  
vasco.marques@tfra.pt

Maria Norton dos Reis, Advogada  
Maria.reis@tfra.pt

**TFRA - Teixeira de Freitas, Rodrigues & Associados, SP RL**

Esta Newsletter é de distribuição reservada e não deve ser interpretada como qualquer forma de publicidade. A sua cópia ou circulação é expressamente proibida e o seu conteúdo não pode ser reproduzido. Toda a informação facultada nesta Newsletter e opiniões expressas são de carácter geral, não substituindo o aconselhamento jurídico para a resolução de casos jurídicos concretos. Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre estes ou outros assuntos de carácter jurídico contacte Vasco Carvalho Marques (vasco.marques@tfra.pt).



Apurou o INE que no ano 2017, o valor mediano das rendas de habitações familiares fixou-se em € 4,39/m<sup>2</sup>, superando aquele valor os municípios da área metropolitana de Lisboa (€ 6,06/m<sup>2</sup>, dos quais Lisboa com valores de € 9,62/m<sup>2</sup>), a Região Autónoma da Madeira (€ 5,15/m<sup>2</sup>), o Algarve (€ 5,00/m<sup>2</sup>) e a área metropolitana do Porto (€ 4,58/m<sup>2</sup>).

Neste âmbito e, no contexto socioeconómico em que vivemos atualmente, com um forte impacto do turismo e dos incentivos (designadamente, fiscais) nas atividades de compra e venda e arrendamento no setor imobiliário por parte de estrangeiros<sup>2</sup>, tem vindo a tornar-se difícil permanecer nas grandes metrópoles Portuguesas, nomeadamente, em Lisboa e no Porto.


Com o objetivo de promover o arrendamento a preços acessíveis, em prol do direito constitucionalmente estabelecido de habitação, veio o Governo propor uma série de medidas, entre as quais se destacam as medidas de carácter fiscal.

Em primeiro lugar, propõe o Governo incentivos aos proprietários que fixem as rendas em 20% abaixo do valor de mercado e que, celebrem contratos de arrendamento pela duração mínima de três anos, renováveis até cinco anos, não podendo constituir um encargo superior a 35% do rendimento disponível para as famílias arrendatárias.

Assim, os senhorios, proprietários dos bens imóveis, no âmbito da proposta Governamental, poderão beneficiar de (i) isenção na tributação daquelas rendas - atualmente são tributadas em Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS) a uma taxa autónoma de 28%, ou caso os senhorios, residentes em Portugal, optem por englobar estes rendimentos nos restantes, são tributadas às taxas progressivas gerais -; (ii) isenção de Imposto Municipal sobre os Imóveis (IMI), sujeita a autorização pelo órgão administrativo competente; ou (iii) redução em 50% de IMI, igualmente sujeita a autorização pelo órgão administrativo competente.

De salientar ainda que, quanto aos contratos de arrendamento celebrados por longos períodos, pretende o Governo que seja reduzida aquela taxa autónoma de IRS de 28% para metade (14%) quanto a contratos de arrendamento celebrados por 10 anos e, para 10% quanto a contratos de arrendamento celebrados por 20 anos.

Ainda neste pacote legislativo, pretende o Governo que se limite a denúncia de contratos de arrendamento celebrados com inquilinos com mais de 65 anos ou com um grau de deficiência superior a 60% e que vivam nesse imóvel há mais de 25 anos, possibilitando, contudo, a atualização das rendas, até ao limite de 1/15 do valor tributário do imóvel arrendado.



Por último, pretende o Governo alterar os pressupostos legais na denúncia dos contratos de arrendamento com base na realização de obras profundas nos bens imóveis arrendados, passando aqueles contratos a ficar suspensos até 3 anos, ao invés de cessarem de imediato os seus efeitos e, apenas podendo ocorrer caso as intervenções a realizar correspondam a 25% do valor de mercado do bem imóvel arrendado, ao invés do atual requisito de 25% do seu valor patrimonial tributário.

Em face do exposto, podemos concluir que, com o pacote legislativo em causa, se estabelece um conjunto de benefícios fiscais vantajoso para o arrendamento de longa duração, tornando-o competitivo face ao atual regime previsto para o alojamento local. Veremos como reage o mercado, uma vez que o êxito destas e de outras medidas que venham a ser implementadas depende dessa avaliação, conscientes ainda de que, a incerteza e a instabilidade legislativas, características do regime legal do arrendamento, são dos principais fatores para a inexistência de um mercado imobiliário em pleno equilíbrio.

<sup>1</sup> Não tendo o pacote legislativo em causa sido ainda divulgado, o presente artigo baseia-se na informação pública disponibilizada pelos meios de comunicação social, tendo presente que a temática em apreço será brevemente objeto de discussão na Assembleia da República.

<sup>2</sup> A título de exemplo, a autorização de residência para a atividade de investimento imobiliário, incentivo criado em 2012, possibilitou que, em 31 de Março de 2018, já tivessem sido adquiridos 5.716 bens imóveis em Portugal, ao abrigo daquele benefício, conforme dados disponíveis para consulta em [www.sef.pt](http://www.sef.pt)



**TFRA**<sup>®</sup>  
SOCIEDADE DE ADVOGADOS

---

**PORTUGAL**

**Lisboa**

Av. da República, 32 - 4.º Esq.  
1050-193 Lisboa  
T +351 217 815 660  
F +351 217 815 679  
lawfirm@tfra.pt

**Funchal**

Edifício Marina Forum, Av. Arriaga, 77 - 6.º  
9000-060 Funchal – Madeira  
T +351 291 232 374  
F +351 291 230 32



/ Teixeira de Freitas, Rodrigues & Associados | TFRA

