

HABITAÇÃO

ARRENDAMENTO E TURISMO

É cada vez mais difícil, para as famílias e os cidadãos, encontrar casa para morar nas cidades de Lisboa e do Porto a preço compatível com os seus rendimentos, situação que já alastra a outras cidades e periferias.

O preço do imobiliário e da habitação tem aumentado de forma exponencial, manifestando já sinais de alerta para o seu preço excessivo e notoriamente especulativo, podendo caminhar-se a breve trecho para uma possível “bolha imobiliária”.

A pressão dos regimes para **Residentes Não Habituais** e dos **Vistos Gold**, bem como a crescente intensificação do turismo nas cidades, vieram contribuir significativamente para fazer subir o preço e aumentar a especulação imobiliária, estando a expulsar residentes habituais, sejam os mais idosos e de menores recursos, sejam os mais recentes e jovens, por não terem capacidade para pagar os preços pedidos pela habitação, originando uma redução da população residente, substituindo-a por residentes ocasionais ou por turistas.

Estes fenómenos - **gentrificação e turistificação** – em acelerada dinâmica em Lisboa e Porto e estendendo-se já a outras cidades, vieram ainda contribuir para o desinteresse de muitos proprietários no arrendamento estável, reduzindo a quantidade e a qualidade e encarecendo a oferta.

Perante estes e outros problemas e desafios, a AIL entende:

- Ser urgente criar e desenvolver as condições legais, administrativas e fiscais para **DINAMIZAR O ARRENDAMENTO HABITACIONAL**, de modo a satisfazer a procura e a garantir estabilidade contratual, rendas compatíveis com os rendimentos das famílias e dos cidadãos e um rendimento ajustado e prolongado à propriedade, que contribua e proporcione condições para o cumprimento legal da sua conservação regular.
- Ser urgente criar mecanismos legais, administrativos e fiscais que estabeleçam regras claras e funcionais para o **ALOJAMENTO TURÍSTICO EM HABITAÇÕES**, seja em prédios de propriedade total ou em propriedade horizontal, seja nas cidades, seja em zonas tradicionalmente de férias.

DINAMIZAR O ARRENDAMENTO HABITACIONAL

Ao longo dos anos os governos e os municípios ignoraram sistematicamente a adoção de medidas, com vista à efetiva existência de um mercado de arrendamento, que garantisse estabilidade e incentivasse uma oferta diversificada em quantidade, em qualidade e em preço, com rendas compatíveis com os rendimentos das famílias.

Tendo como opção política deixar exclusivamente ao chamado mercado a resposta às necessidades de habitação para arrendamento, é manifesto e está demonstrado que a resposta do mercado, ao inverso, foi a desestabilização contratual, a redução e o encarecimento da oferta, acrescida da cobertura da legislação aplicável.

Em contrapartida, constata-se que não houve qualquer coibição política e financeira dos governos em apoiarem, através de mecanismos administrativos e de benefícios fiscais, a aquisição de habitação pelas famílias, endividando-as e imobilizando-as por longos períodos, em benefício do setor da construção e do sistema financeiro e segurador, contemplando-os com enormes recursos do Orçamento de Estado.

Esta política veio ainda, e em grande medida, contribuir e acelerar o abandono das cidades e a degradação do edificado, por um lado e, por outro, para o excesso de urbanizações nas periferias, muitas delas com insuficiente utilização, com deficiente qualificação e acessibilidade e muitas apresentando crescente degradação.

Assim, e **considerando**:

- a) Que o arrendamento tem uma função social de relevo, conforme o artigo 65º da CRP, sendo também uma atividade económica.
- b) Que a legislação em vigor (NRAU) não contribui para incentivar, dinamizar e credibilizar o mercado de arrendamento, nem as alterações recentemente introduzidas modificam o seu quadro geral.
- c) Que a oferta de habitação para arrendamento continua a ser insuficiente e demasiado cara para satisfazer a procura.
- d) Que a atual e crescente procura turística e/ou de estrangeiros não residentes veio retirar habitações do mercado de arrendamento, aumentando a escassez e os preços.
- e) Que a fiscalidade sobre o rendimento das rendas habitacionais é elevada e desadequada à sua função social.
- f) Que os municípios, como entidades da administração pública gestoras do território a nível local, devem ter uma maior e mais qualificada intervenção no que respeita ao mercado de arrendamento.

Justifica-se:

- a) Definir o arrendamento urbano como uma atividade económica, estabelecendo-se um quadro legal próprio e transferindo-se competências e responsabilidades para os municípios, como sejam regras específicas locais.
- b) Ter como objetivo não só regerar, disciplinar e credibilizar o mercado, mas também definir o modo de intervenção da administração.

- c) Incentivar, administrativa e fiscalmente, o arrendamento por parte da oferta e da procura.
- d) Equacionar a disponibilização de locados para arrendamento, no âmbito das contrapartidas da reabilitação e regeneração do edificado,
- e) Deixar de alienar permanentemente a propriedade pública propícia para habitação, devendo passar a ser integrada em programas próprios ou partilhados destinados ao arrendamento.
- f) Ponderar soluções para o aumento da oferta através da contratualização entre o setor público e o setor privado, social e/ou cooperativo, de bolsas de locados destinados ao arrendamento.
- g) Reavivar regimes de renda limitada/convencionada ou similares destinados, em particular, aos mais jovens.
- h) Equacionar um novo ciclo de investimento público em habitação, destinado a bolsas de arrendamento e/ou à aquisição, eventualmente contratualizado com os setores privado, social e cooperativo.
- i) Manter um sistema de subsídio ao arrendamento para as situações de carência económica e de fragilidade social.
- j) Aliviar os encargos fiscais sobre a propriedade arrendada, de modo a pressionar o valor das rendas para montantes compatíveis com o rendimento das famílias e dos cidadãos.

Pelo que a AIL propõe:

A – No plano legal e administrativo:

1. Centrar nos Municípios o registo obrigatório dos contratos de arrendamento, alterações ou aditamentos.
2. Estabelecer um registo municipal, prévio e obrigatório, de todos os locados que se destinem ao arrendamento habitacional, sem o qual o locado não poderá ser arrendado.
3. Determinar as condições necessárias do locado, quanto ao estado de conservação, para poder ser colocado no mercado de arrendamento habitacional.
4. Obrigar a que, no início do arrendamento, seja anexo ao contrato a certificação do estado do locado, verificado e confirmado pelas partes contratantes.
5. Estabelecer e definir na lei o conceito de “**RENDA ACESSÍVEL**” (ou outra designação) assente num valor máximo determinado pelo coeficiente de 1/25 sobre o VPT (Valor Patrimonial Tributário) atualizado do locado.
6. Instituir um “**SEGURO DE RENDA**” obrigatório para todos os arrendamentos habitacionais, da responsabilidade do senhorio por ter o carácter de seguro de crédito, com prémio acessível [atendendo ao baixo risco que comporta e que não contribua para pressionar o valor das rendas], com vista à credibilização e confiança no mercado de arrendamento.
7. Instituir um “**SEGURO MULTIRISCOS**”, obrigatório para todos os arrendamentos, da responsabilidade do arrendatário, para cobertura de eventuais danos na habitação provocados por este.
8. Eliminar do arrendamento habitacional, decorrente dos seguros obrigatórios, as fianças ou outras garantias legalmente previstas.

9. Manter a subsidiação ao arrendamento nas situações de carência económica.
10. Tratar da conflitualidade entre as partes em Tribunais Especializados, ou Tribunais Arbitrais e/ou nos Julgados de Paz, em substituição do BNA – Balcão Nacional do Arrendamento.

B – No plano fiscal:

1. Criar em sede de IRS uma **taxa autónoma reduzida (até 15%)** para o rendimento anual das rendas dos arrendamentos habitacionais, a incidir sobre o montante das rendas segundo o conceito acima de “**RENDA ACESSÍVEL**”.
2. Criar, em alternativa, escalões de rendimento com taxas reduzidas.
3. Reduzir ou mesmo isentar de IMI os locados quando efetivamente arrendados nos termos deste conceito, atribuindo-se aos municípios a competência de decidir desta redução ou isenção.
4. No caso de o valor da renda não cumprir o limite máximo da “**RENDA ACESSÍVEL**” deverá, em sede de IRS, ser aplicada uma **taxa liberatória ou autónoma não inferior a 37%**, sem direito a qualquer incentivo ou benefício fiscal, ainda que o proprietário/entidade esteja isenta de imposto.
5. Introduzir, em sede de IRS, para os arrendamentos habitacionais a dedução de 15% de todas as rendas, **independentemente da data de celebração do contrato**, até ao montante máximo de uma vez e meia da RMN em vigor.

ALOJAMENTO TURÍSTICO EM HABITAÇÕES

O recente e exponencial crescimento do turismo de curta duração nalgumas cidades e a consequente procura de soluções de alojamento menos onerosas, fora da oferta hoteleira tradicional, levou a que muitos proprietários afetassem habitações a este serviço desviando-os da utilização, própria ou arrendada, seu destino e vocação inicial e para tal projetados e licenciados.

Tal crescimento induziu o Governo a determinar certa regulamentação sobre esta atividade no sentido de a colocar sob a alçada administrativa e fiscal aproveitando para incluir o tradicional alojamento turístico em habitações no período de férias praticado há longos anos, em toda a extensão da costa portuguesa.

Todavia, ao invés de regular convenientemente a atividade, impondo regras e limites razoáveis e aceitáveis, a desregulação e o facilitismo concedidos na legislação sobre o Alojamento Local, DL nº 128/2014 de 29 de Agosto, alterado pelo DL nº 63/2015 de 23 de Abril, permitiram a afetação de qualquer apartamento a uma indústria sem uma prévia alteração, quer do título, quer do projeto aprovado, quer do licenciamento de uso, quer de outros procedimentos de natureza cívica e passíveis de boa vizinhança.

Com este facilitismo possibilitou-se a afetação de habitações a esta indústria, daí resultando uma utilização indiscriminada, desregrada e intensiva de inúmeros apartamentos de habitação, com arrendatários e/ou em condomínio, causando perturbações, incómodos, excessos, conflitos e despesas imprevistas.

Por outro lado, não se cuidou de distinguir o alojamento turístico em habitações no período férias localizadas ao longo da costa, do alojamento turístico em habitações nas cidades, sendo que o segundo implica uma excessiva e preocupante retirada de habitações do arrendamento estável.

Se o crescimento do turismo veio trazer benefícios à reabilitação do edificado, mais investimento em imobiliário, maiores rendimentos a proprietários, aumento da receita fiscal, empreendedorismo e novos postos de trabalho, trouxe igualmente consigo consequências claramente negativas.

Não se questionando a necessidade de satisfazer a procura de alojamento turístico em habitações nas cidades, bem como o empreendedorismo de proprietários e de outros agentes, a satisfação de projetos e de expectativas, entende-se que se deve intervir de modo a regar e disciplinar esta utilização em cidades, tanto em condomínios como em prédios de propriedade total.

Pelo que a AIL propõe:

1. Que se diferencie claramente as regras a aplicar ao alojamento turístico em habitações ao longo da costa portuguesa, nos tradicionais períodos de férias, das regras a aplicar ao alojamento turístico em habitações nas cidades, tendo em conta que este implicou e implica a redução de locados para arrendamento estável e prolongado ou de habitação própria.
2. Que se preveja, nas cidades, um limite de um determinado período de tempo, por exemplo entre 30 e 90 dias/ano, a impor ao alojamento turístico em habitações.
3. Que quando um proprietário tenha mais de um apartamento nesta atividade, um deles seja obrigatoriamente destinado a habitação sendo, para os restantes, utilizado um cômputo anual de dias destinados ao alojamento turístico, o que permitiria a disponibilidade de locados para arrendamento.
4. Que se transfira para os municípios as competências para poderem regulamentar e contratualizar, com os operadores e plataformas, a utilização de habitações destinadas ao alojamento turístico de acordo com os parâmetros legais, os interesses e as condições locais.

E ainda:

1. Quando em prédios de propriedade total:
 - a) Limitar no máximo a 50% as habitações afetas ao alojamento turístico, mantendo-se as restantes em regime de arrendamento ou habitadas pelos próprios.
2. Quando em condomínios:
 - a) Instituir a obrigatoriedade de uma comunicação prévia à Assembleia de Condóminos.
 - b) Instituir a obrigatoriedade de um seguro multiriscos para cobertura de possíveis acidentes ou danos causados pelos utilizadores ocasionais.
 - c) Instituir a adoção de um suplemento, não superior a 20%, na contribuição regular para o condomínio, tendo em conta o acréscimo de despesas

resultantes da maior utilização das partes comuns por parte dos utilizadores ocasionais.

- d) Instituir a obrigatoriedade de anexar ao registo para licenciamento da atividade turística de uma declaração emitida pela administração do condomínio de que os procedimentos anteriores foram cumpridos pelo proprietário da fração ou frações.
- e) Em alternativa, considerar que constem em Ata ou no Regulamento do Condomínio, desde que devidamente registadas, as condições de uso das frações para esta ou outra finalidade não habitacional, sem que tal implique uma alteração do uso para o qual a fração foi licenciada, bem como as eventuais responsabilidades e contrapartidas financeiras, ou outras, que as assembleias venham a considerar necessárias, tais como ruídos, horário de funcionamento, etc., isto é, permitir e incentivar que os condomínios auto regulem as boas práticas de vizinhança.

FISCALIDADE

A fiscalidade que impende sobre o arrendamento habitacional e sobre o alojamento turístico em habitações assume uma importância determinante para os fins próprios que cada atividade prossegue.

Deste modo, e paralelamente às medidas de natureza administrativa a tomar, como as agora propostas, a AIL considera que se deve estabelecer uma fiscalidade apropriada e diferenciada para estas duas tão diferentes atividades – arrendamento habitacional e alojamento turístico em habitações.

A AIL insiste em evidenciar que o arrendamento habitacional tem uma função social que o alojamento turístico em habitações não tem, donde não pode ter cabimento equiparar a sua fiscalidade, conforme foi adotado no Orçamento de Estado de 2017.

Como tal, o arrendamento habitacional deve ter uma fiscalidade reduzida, nas condições agora propostas, de modo a melhor poder cumprir a sua função social, segundo os termos do artigo 65º da Constituição da República Portuguesa.

Como tal, o alojamento turístico em habitações deve ter uma fiscalidade compaginada com atividades económicas similares.

JUNHO 2017

A DIREÇÃO



Romão Lavadinho
Presidente