



ALTERAÇÕES À LEI DO ARRENDAMENTO

No Diário da República de 19 de Dezembro de 2014 foi publicada a Lei n.º 79/2014 que alterou alguns artigos do NRAU - Lei n.º 31/2012 (Lei dos Despejos).

Estas alterações vêm no seguimento de propostas discutidas e apresentadas pela Comissão de Monitorização da Reforma do Arrendamento, da qual a AIL fez parte e onde contribuiu para essas propostas.

A AIL considerou estas alterações insuficientes. No entanto, reconhece que estas alterações minimizam alguns efeitos nefastos da lei.

A AIL continua a reivindicar e a batalhar por uma alteração muito mais profunda da Lei e a sua revogação.

Alterações mais significativas:

NO ARRENDAMENTO HABITACIONAL

RABC – Rendimento Anual Bruto Corrigido:

A certidão anual do RABC só é exigível se for solicitada pelo senhorio até 1 de Setembro de cada ano, tendo o arrendatário de a solicitar nas Finanças durante o mês de Setembro e enviá-la ao senhorio;

NO ARRENDAMENTO NÃO HABITACIONAL

Microempresas:

Alarga às microempresas - caracterizadas por ter um total do balanço ou de volume de negócios líquido até €2.000.000,00 ou número médio de 10 empregados durante o exercício - a faculdade de invocar o limite máximo de renda e de transição para o NRAU.

Prazo do contrato:

Decorrido o período transitório de 5 anos, o prazo de prorrogação passa de 2 para 3 anos.

RENDAS E REVISÃO DO CÓDIGO DO IMI

O Governo anunciou ir rever o Código do IMI no que respeita aos coeficientes de localização.

Se tal se verificar, importará saber qual o efeito da eventual redução do Valor Patrimonial Tributário (VPT) sobre as rendas atualizadas, resultante da aplicação da lei dos despejos.

Ou seja, sabendo-se que muitas rendas foram atualizadas na base de 1/15 do VPT, no caso de se verificar a sua redução impor-se-á também a redução da renda.

Há que estar atento.

**ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS!
UM SERVIÇO ESPECIALIZADO!**

ISENÇÃO DO IMI

As famílias com mais baixos rendimentos têm até ao dia 30 de Junho para requerer ao Serviço de Finanças a isenção do pagamento do IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis - referente a 2015 e que será pago em 2016.

Os agregados familiares com rendimentos inferiores a 15.295 euros e com casa avaliada pelo fisco em valor inferior a 66.500 euros não terão de pagar IMI, se requererem a isenção.

Se está nestas condições, deve requerer este benefício fiscal até 30 de Junho.

De notar que as notas de liquidação do IMI que estão a ser enviadas pelo fisco referem-se ao imposto do ano de 2014, e que é pago em 2015.

Haverá situações em que o IMI pode ter aumentado devido à atualização do VPT - Valor Patrimonial Tributário – e à retirada da cláusula de salvaguarda que travava o aumento do Imposto.

Entretanto, se a casa tiver sido avaliada, ou reavaliada, há pelo menos três anos, pode requerer uma nova avaliação tendo em conta a alteração de dados do imóvel, como por exemplo a idade do mesmo.

Pode fazê-lo diretamente nos Serviços de Finanças, ou através da Internet, no Portal das Finanças.

REVISÃO DO CÓDIGO DO IMI

Recentemente, o Governo anunciou ir rever o Código do IMI no que respeita aos coeficientes de localização.

Sendo um elemento fundamental para o cálculo do Valor Patrimonial Tributário (VPT) e do respetivo imposto (IMI), importará saber exatamente o que prepara o Governo sobre esta matéria.

Conhecendo-se a enorme sede de receita fiscal do Governo, à partida será pouco confiável que esta revisão traga a necessária redução geral do VPT e do IMI face aos exageros atuais que são do conhecimento geral.

A AIL aguarda que o Governo seja mais explícito, que apresente as suas propostas e que se discuta amplamente esta problemática.

CONTACTOS:

Sede:
Av. Almirante Reis, 12 – 1169-199 Lisboa
Tel 218 854 280
Fax 218 854 281

Administração de Condomínios:
Tel 218 854 296 / 7
e-mail: condominio@ail.pt

Delegações:
Almada: Pct. D. Pedro I, 3 - 1º Dt — Tel/Fax 212 769 061
Amadora: R. 27 de Junho, 8 - Rc Esq.— Tel /Fax 214 945 776
Barreiro: R. Miguel Bombarda, 76 - 2º Dt.— Tel /Fax 212 079 255

facebook: associacaoinquilinoslisbonenses
web: www.ail.pt
e-mail geral: ail@ail.pt

FICHA TÉCNICA:

NEWSLETTER da Associação dos Inquilinos Lisbonenses
Fundada em 11 de Março de 1924
Instituição de utilidade pública
Diretor: António Machado
Data: Maio 2015
Distribuição gratuita



SUBSÍDIO DE RENDA

Em recente entrevista ao Diário Económico, o Sr. Ministro do Ambiente, Ordenamento do Território e Energia, Eng. Moreira da Silva, divulgou que está por semanas a aprovação e publicação do diploma relativo ao subsídio de renda para ser aplicado após o **período transitório de cinco anos** de condicionamento das rendas habitacionais atualizadas, com base quer do RABC (Rendimento Anual Bruto Corrigido) das famílias, quer do VPT (Valor Patrimonial Tributário) do locado, ou seja, a partir de 2018.

Com vista a preparar o diploma, a AIL foi recebida pelo Sr. Secretário de Estado Miguel Castro Neto, tendo-se trocado impressões sobre os princípios e vários aspetos que se vão colocar e têm de ser objeto de cuidada ponderação com vista à proteção dos mais carenciados e dos mais velhos.

Na ocasião, pareceu ser vontade do Governo vir a criar medidas de apoio e de alternativas aos inquilinos que possam vir a ser objeto de despejo por carência de meios para fazer face à nova renda.

Até à data, aguardámos que fosse disponibilizado o projeto de diploma para discussão e apresentação de propostas.

É, pois, com perplexidade, que tomámos conhecimento da afirmação do Sr. Ministro que está para breve a aprovação do diploma sobre os subsídios de renda.

A AIL insiste, e fica a aguardar, pelo projeto de diploma a fim de se pronunciar com o devido fundamento sobre as medidas preconizadas.

IMI - IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS

É cada vez mais urgente proceder à revisão do Código do IMI, introduzindo-lhe significativas alterações e melhorias. É necessário abrir, alargar e dinamizar o debate.

Em resultado das políticas de incentivo para aquisição de habitação própria através de isenções e reduções de taxas e impostos e de facilidades no crédito, cerca de 75% das famílias portuguesas adquiriram a sua habitação, o que é inquestionavelmente legítimo, mas agora estão a ser confrontadas com um imposto sobre a propriedade, crescente e excessivo, a somar a uma carga fiscal imensa.

Com a atualização do Valor Patrimonial Tributário (VPT) realizada, as famílias viram-se confrontadas com valores da propriedade demasiado elevados e, em consequência, um IMI proporcional e desproporcionado.

Os atuais fatores da fórmula de cálculo do Valor Patrimonial Tributário (VPT) do imóvel ou da fração determinam um valor elevado, muitas vezes superior ao seu valor comercial, em cada vez mais casos.

A taxa do IMI aplicável sobre o VPT atualizado dos prédios e das frações, entre 0,3% e 0,5% conforme o município onde se localizam, é excessiva para quem já cobrou – o fisco e os municípios - um imenso rol de impostos e de taxas sobre o imobiliário.

É inegavelmente discutível a propriedade ter de pagar uma elevada renda anual aos municípios sem qualquer contrapartida de serviços, uma vez que estes também são pagos – taxas de esgotos, de água, de lixo, de gás, de comunicações, de eletricidade, entre muitos outros.

Muitas famílias já entraram em incumprimento com a liquidação do IMI e que o fisco iniciou processos de execução fiscal penhorando as casas, o que poderá conduzir ao alargamento de mais situações dramáticas e à perda da habitação e das poupanças dessas famílias.

São situações sobejamente conhecidas dos portugueses contribuintes sendo legítimo estranhar e condenar o adiamento da revisão do Código do IMI, prevista para 2010.

Na ótica do Governo, é mais fácil cobrar impostos à propriedade, porque está ali e não emigra, nem foge, do que cobrar aos especuladores e outros beneficiados que colocam os seus ativos e riqueza em paraísos fiscais onde não pagam impostos.

Impõe-se a revisão do Código do IMI, e se ponderem os coeficientes majorativos e minorativos e os referentes ao conforto e à vetustez; se alterem os coeficientes de localização que oneram fortemente o VPT; se reduza o valor atribuído ao m²; se reduzam as taxas do IMI para valores mais consentâneos com o estado dos rendimentos das famílias e das empresas; se revejam os critérios de isenções, optando-se por critérios de reduções; se considerem critérios especiais de redução do IMI para as zonas classificadas, centros históricos, locais isolados e casas arrendadas.

Retirado de artigo do jornal PÚBLICO de maio de 2014, assinado por Romão Lavadinho, Presidente da AIL.

VAI ARRENDAR?

PARA HABITAÇÃO,
COMÉRCIO, ESCRITÓRIO,
ATIVIDADE SOCIAL?

TENHA EM ATENÇÃO:

- Os direitos e deveres do inquilino;
- Os direitos e obrigações do senhorio;
- Os formalismos contratuais.

NÃO SE COMPROMETA COM NADA!

NÃO ACORDE NADA!

INFORME-SE SEMPRE PRIMEIRO!

CONSULTE A AIL!