

ASSOCIAÇÃO DOS INQUILINOS LISBONENSES

O ORÇAMENTO DE ESTADO PARA 2009

QUESTÕES SOBRE A HABITAÇÃO E O MERCADO DE ARRENDAMENTO

Na proposta de Orçamento de Estado para 2009, o Governo apresentou um conjunto de medidas de natureza fiscal relativas à habitação e ao arrendamento que a AIL analisou e ponderou atentamente.

Para a AIL são necessárias medidas diversas, com destaque para as que tenham em conta as dificuldades de muitas famílias para liquidarem o crescente valor do IMI das habitações que adquiriram ou o cumprimento dos seus compromissos para com a banca motivados pela aquisição de habitação, medidas que incentivem urgentemente a reabilitação urbana e que travem o excesso de construção nova, que incentivem e dinamizem o mercado de arrendamento, que apoiem as famílias de menores rendimentos.

A - IMI

A actualização progressiva do valor patrimonial dos edifícios levou a um aumento inesperado e excessivo da cobrança deste imposto, donde se conclui da necessidade em se introduzirem correcções em ordem a efectuar-se uma cobrança de acordo com os rendimentos reais das famílias.

A fórmula de cálculo do valor patrimonial deve ser revista, em particular considerando um coeficiente de actualização anual, para mais ou para menos, consoante a variação de preços na habitação. Também as taxas aplicáveis para efeitos de apuramento do IMI a liquidar devem ser reduzidas, por exemplo, para um intervalo entre 0,03 e 0,06.

B – Reabilitação Urbana

No que respeita à reabilitação urbana é urgente um novo impulso para o que se justifica descongelar os respectivos programas de apoio, à espera de publicação desde 2006, em que os processos de candidatura sejam administrativamente mais simples e eficazes, sem participações a fundo perdido, e o financiamento de longo prazo tenha taxas de juro reduzidas, ou mesmo inexistentes, na medida em que a utilização do reabilitado proporcionará a cobrança de mais impostos e taxas.

C – Arrendamento habitacional

Relativamente ao mercado de arrendamento a sua dinamização passa, em muito, por criar benefícios para todos os proprietários particulares, reduzindo significativamente o IMI dos fogos arrendados, ou dar-lhes as mesmas condições concedidas aos FIAH.

Por, em sede de IRS, permitir a todos os arrendatários a dedução das rendas de todos os contratos habitacionais, independentemente do ano em que foram celebrados, e para quem adquiriu habitação por possibilitar uma maior, ou mesmo a totalidade, dedução dos juros resultantes dessa aquisição.

Por tratar mais favoravelmente parte do rendimento das rendas em sede de IRS, fixando valores anuais para o efeito tomando como base o valor da renda condicionada, sendo o excedente englobado nos restantes rendimentos.

Por definir procedimentos com vista à resolução rápida dos eventuais incumprimentos das partes.

Por, a nível municipal, criar um registo obrigatório de prédios/fogos destinados ao arrendamento, com vista a que qualquer local só possa ser arrendado desde que previamente registado e vistoriado, devendo ter um certificado actualizado do respectivo estado de conservação.

Tais medidas contribuiriam para uma maior confiança das partes, senhorios e inquilinos, para uma maior oferta e de maior qualidade, bem como a redução dos preços das rendas actualmente pedidas.

D – Fundos de Investimento Imobiliário de Arrendamento Habitacional (FIIAH)

A criação dos FIIAH, que surge propagandeada como uma espécie de panaceia para a resolução dos problemas de famílias em dificuldades e para uma maior disponibilidade de fogos para arrendamento, na realidade é, fundamentalmente, uma iniciativa de apoio à Banca pois reduz o prazo de execução dos despejos por incumprimento que deixam de ser por via de acção executiva em 2 ou 3 anos para passarem a ser através de acções sumárias em 2 ou 3 meses, permite a limpeza dos balanços de créditos mal parados, e oferece vantagens fiscais únicas à custa de receitas públicas não cobradas por via das isenções de IMI, IMT, IRS, IRC, impostos de selo e mais-valias.

As soluções preconizadas, e alegadamente destinadas a aliviarem as famílias com dificuldades no cumprimento dos seus compromissos perante a Banca no que respeita à aquisição de habitação, no final põem em risco o direito à sua propriedade onde investiram durante anos as suas economias e rendimentos. Por outro lado, pode-se presumir a futura integração nos FIIAH da imensa quantidade de prédios e fogos novos terminados e não vendidos, que irão também beneficiar daquelas isenções de impostos.

É, portanto, necessário clarificar e definir devidamente todo o processo de constituição dos FIIAH, tanto no que respeita ao direito à propriedade e no que respeita à avaliação dos imóveis, cujos processos devem ser claros e isentos de qualquer suspeita, bem como quanto à integração dos prédios novos e às imensas benesses fiscais previstas.

E, questão essencial, importará definir como vão ser ressarcidas as famílias da parte do investimento já amortizado.

Quanto aos proprietários particulares que têm casas arrendadas ou para arrendar, parece que ou se entregam aos Fundos ou continuarão a suportar uma carga fiscal, administrativa e judicial superior. É uma discriminação incompreensível e inaceitável, que se vai reflectir no valor das rendas que cada um irá pedir aos eventuais arrendatários, isto é, vão existir condições de concorrência diferentes para a prestação do mesmo serviço à população, o arrendamento.

Outubro de 2008

A Direcção