



TUDO O QUE MUDA NA HABITAÇÃO

- Proprietários que ponham casas em arrendamento acessível não vão pagar IRS, IMT e IMI.
- Alojamento local com licenças revistas e vistos gold acabam.
- Bancos obrigados a ter taxa fixa e Estado ajuda famílias com dificuldades em pagar prestação.
- Novas rendas para contratos dos últimos 5 anos com subida limitada.

ECONOMIA 12 a 14

HABITAÇÃO

Das rendas ao crédito. Estado entra no mercado



A ministra da Habitação Marina Gonçalves, o primeiro-ministro António Costa e o ministro das Finanças Fernando Medina apresentaram as medidas do Executivo para a habitação.

COMÉRCIO PASSA A HABITAÇÃO SEM LICENÇA

Em projetos para oferta de habitação a custos controlados, o Governo vai permitir a alteração automática do uso de frações destinadas a comércio e serviços. Segundo o Governo, os imóveis passarão para o mercado de habitação "sem necessidade de revisão de planos de ordenamento ou da licença de habitação".

TERRENOS PÚBLICOS PARA

PRIVADOS E COOPERATIVAS

O Governo compromete-se a entregar mais terrenos e edifícios públicos a promotores privados e cooperativas em contratos de desenvolvimento de habitação destinados à oferta de arrendamento acessível. O levantamento da bolsa de terrenos do Estado ainda não está fechado, admitiu a ministra da Habitação, Marina Gonçalves, sem precisar que oferta o Governo planeia fazer chegar ao terreno e quando. Mas, o primeiro-ministro, António Costa, exemplificou com dois concursos a lançar em breve para construção de habitação modular em Lisboa e Por-

to. Vão disponibilizar 420 frações em terrenos do Estado através de uma técnica com prazos de construção mais curtos. Será um "teste" para futuros concursos, indicou o primeiro-ministro.

RESPONSABILIZAR PROJETISTAS NO LICENCIAMENTO

Com o objetivo de acelerar os processos de licenciamento das habitações, "sem sacrifício da exigência técnica", o Governo quer que para a aprovação dos projetos passe a bastar os termos de responsabilidade dos autores dos projetos.

JUROS DE MORA A FAVOR DOS PROMOTORES

Por outro lado, durante o processo de licenciamento, o Governo pretende que, quando se esgotam os prazos para pareceres ou decisões, seja do município ou de entidades da administração central, o promotor passará a receber juros de mora, a cargo da entidade que furoz os prazos, e poderá utilizar essa verba para abater ao custo da taxa de licenciamento. Ou, se o juro for superior à taxa de licenciamento, o promotor pode mesmo usá-lo para abater ao IRS ou IRC devidos.

ESTADO GARANTE PAGAMENTO APÓS TRÊS MESES

O Governo promete assumir a responsabilidade em caso de incumprimento do inquilino, em contratos de arrendamento existentes. Isto nos pedidos de despejo que deem entrada no balcão nacional de arrendamento depois de três meses de incumprimento. Caberá ao Estado constatar se há uma causa "socialmente atendível" ou se se trata de um "incumpridor profissional". No primeiro caso, o Estado fica responsável, em articulação com a Segurança Social, por um modelo de pa-

LEONOR MATEUS FERREIRA
leonorferreira@negocios.pt
MARIA CAETANO
maria.caetano@negocios.pt
PAULO RIBEIRO PINTO
paulopinto@negocios.pt
SUSANA PAULA
susanapaula@negocios.pt

Designado de “pacote mais habitação”, o Governo apresentou esta quinta-feira o plano para resolver o problema da falta de casas a preços e rendas acessíveis, com cerca de 25 medidas que vão estar em consulta pública durante um mês. A 16 de março, o Executivo conta aprovar o programa em Conselho de Ministros, em que parte passará pela Assembleia da República sob forma de proposta de lei. O pacote tem um custo de 900 milhões de euros, que saem do Orçamento do Estado, mas ainda pode ser reforçado, dependendo da adesão às medidas. Entre apoios diretos, bonificações, maior simplificação nos licenciamentos e construção de habitação pública, a intervenção estatal ganha músculo.

gamento da renda ao senhorio ou por arranjar outra solução (como um outro realojamento). No segundo, fará cumprir a lei de forma mais eficiente.

ISENÇÃO DE MAIS-VALIAS NA VENDA AO ESTADO

O Governo vai isentar do pagamento de mais-valias os proprietários que vendam ao Estado ou aos municípios “qualquer tipo de habitação”, para que se aumente a oferta pública de arrendamento acessível. Haverá também a isenção de mais-valias por venda de uma casa para amortização de crédito habitação pelo próprio ou pelo descendente.

MUNICÍPIOS COM CRÉDITO PARA OBRAS COERCIVAS

O Estado cria uma linha de financiamento no valor de 150 milhões de euros para as autarquias que realizem obras de forma coerciva em prédios devolutos. O objetivo é colocar estas casas no arrendamento acessível.

NOVAS LICENÇAS DE AL SÓ PARA ZONAS RURAIS

As novas medidas para resolver o problema da habitação colocam um travão ao alojamento local (AL) em zonas urbanas. Vai ser proibido emitir novas licenças, com exceção do alojamento rural em concelhos do interior do país. As licenças existentes vão também ser reavaliadas, a cada cinco anos, a partir de 2030, e passar a pagar uma nova contribuição. A taxa extraordinária para o AL terá em conta os rendimentos de exploração, evolução de rendas e peso do AL na zona. Os valores vão reverter para o Instituto de Habitação e

Reabilitação Urbana, com o Governo, para já, a não estimar quanto poderá vir a arrecadar. Os proprietários com AL que optem por transferir as frações para arrendamento habitacional, o Governo promete “taxa de 0%” para os rendimentos prediais, num benefício fiscal que valerá até 2030. O objetivo é compensar a perda de rendimentos.

SUBARRENDAR DEVOLUTOS POR CINCO ANOS

O Estado vai arrendar imóveis a privados, nomeadamente devolutos, subarrendando a uma taxa de esforço máxima de 35% do agregado familiar. “O Estado propõe-se a arrendar todas as casas que estejam disponíveis por cinco anos para subarrendar”, disse o primeiro-ministro. “O senhorio pode ter a certeza e a segurança de contratar com o Estado”, acrescentou, frisando que o Estado está disponível para pagar cinco anos de renda – “até antecipadamente” –, “correndo por conta do Estado” o risco da cobrança do subarrendamento. Além disso, o Governo admite, segundo uma nota conjunta do Ministério das Finanças e da Habitação, o “arrendamento obrigatório” de casas devolutas. “O Estado pode mobilizar património devoluto através do arrendamento obrigatório por entidades públicas, com o respetivo pagamento de renda, para posterior subarrendamento”.

ARRENDAMENTO ACESSÍVEL SEM IRS, IMI E IMT

Os proprietários que optem por colocar a sua habitação em arrendamento acessível pagarão uma taxa de 0% pelos rendimentos prediais que daí resultarem, mas também de IMI e de IMT, caso comprem imóveis para essa finalidade. Além



O direito de propriedade é um direito fundamental, mas tem de se compatibilizar com outros direitos, como o direito à habitação.

ANTÓNIO COSTA
Primeiro-ministro



Uma das fontes de mobilização mais rápida de imóveis está nos imóveis que existem e que estão afetos a outras funções.

FERNANDO MEDINA
Ministro das Finanças



Há um processo legislativo, mas as medidas de suspensão de novas licenças (de AL) irão retroagir ao momento de entrada no Parlamento.

MARINA GONÇALVES
Ministra da Habitação

Publicidade

continua na pág. 14

As linhas mestras do pacote para a habitação anunciado pelo Governo

continuação da pág. 13

disso, as obras de reabilitação e de reconstrução de imóveis que se destinem a habitação acessível também pagarão uma taxa de IVA reduzida, de 6%.

FIM DOS VISTOS GOLD

É uma medida de combate à especulação imobiliária. Acaba o regime especial de autorização de residência lançado em 2012 para atrair investimento estrangeiro. A renovação dos vistos já atribuídos, a cada dois anos, só poderá acontecer quando o imóvel for para residência própria e permanente do proprietário ou descendente ou se for para arrendamento por um prazo nunca inferior a cinco anos.

NOVA RENDA APÓS DENÚNCIA COM SUBIDA TRAVADA

É uma medida "limitativa, mas razoável e necessária", defendeu o primeiro-ministro. Os novos contratos que sucedam a contratos celebrados nos últimos cinco anos vão ter um tecto no valor das rendas. A medida abrange, por exemplo, situações em que haja denúncia de contrato anterior para a assinatura de novo contrato de valor mais elevado do que aquele que seria dado pela atualização legal. O limite da subida corresponderá às percentagens de atualização não feita em anos anteriores, somadas de 3,43% (parte do valor de 5,43% de atualização a que os senhorios teriam direito em 2023, mas que foi limitado a 2%) e ainda de 2%, em linha com a meta de inflação de médio prazo do Banco Cen-

tral Europeu, explicou António Costa. A medida não abrangerá novos contratos para habitações sem referência de renda anterior.

DESCE IRS SOBRE RENDIMENTOS DE RENDAS

O Governo vai baixar as taxas de IRS que se aplicam aos rendimentos prediais gerais, ou seja, aos ren-

dimentos que advêm do arrendamento, mantendo-se a redução de taxas para quem arrendar por períodos mais longos. A taxa de tributação autónoma de rendimentos prediais descerá de 28% para 25%; a taxa aplicável a contratos com duração entre 5 e 10 anos baixa de 23% para 15%; a taxa aplicada aos rendimentos prediais que advêm de rendas com contratos entre 10 e 20 anos, atualmente de 14%, baixa para 10%; e, por fim, nos contratos com duração superior a 20 anos, aplicar-se-á uma taxa de 5% sobre os rendimentos que advêm desses arrendamentos (era, até aqui, 10%).

BANCA OBRIGADA A TER TAXA FIXA

A banca vai ser obrigada a ter também uma alternativa de crédito à habitação com taxa fixa no leque de produtos comercializados em Portugal. A taxa variável é a mais comum no mercado de crédito no país, representando cerca de 90% do total, mas o agravamento das Euribor fez aumentar a procura por alternativas. Ainda assim, "sabemos que há bancos que não o estão a fazer, todos têm de oferecer crédito a taxa fixa", anunciou António Costa, explicando que passará a ser obrigatório. O ministro das Finanças clarificou que a ideia é dinamizar a renegociação das condições.

BONIFICAÇÃO DE 50% A PARTIR DO NÍVEL DE STRESS

As famílias que estão a enfrentar dificuldades com a prestação do crédito

to à habitação vão ter uma bonificação que pode ir até cerca de 720 euros por ano. O apoio é concedido para créditos até 200 mil euros de agregados familiares que sejam tributados até ao sexto escalão do IRS, ou seja, com rendimentos coletáveis até 38.632 euros. Caso a prestação paga por estas famílias ultrapasse o montante máximo a que foi sujeito o agregado no teste de stress aquando da contratação do empréstimo, "o Estado dará uma contribuição de 50% na

50%

BONIFICAÇÃO
O Estado dará uma contribuição de 50% na diferença entre a prestação e o valor determinado nos testes de stress do crédito.

200

RENDA
Famílias cuja renda implique uma taxa de esforço acima de 35% do rendimento poderão ter acesso a um apoio até 200 euros.

diferença entre o que está definido e o que ficou determinado com os testes de stress", explicou Fernando Medina, avançando que o valor máximo de apoio é de 1,5 IAS por ano, o que significa 720,65 euros.

ISENÇÃO DE MAIS-VALIAS NA VENDA PARA AMORTIZAR

Com vista a proteger as famílias com crédito à habitação, que estão a ser penalizadas pelo agravamento dos juros com impacto para as prestações, o Governo decidiu isentar de IRS as mais-valias resultantes da venda de imóveis, caso o valor de realização seja usado para a amortização de crédito à habitação própria e permanente do próprio ou descendentes.

SUBSÍDIO ATÉ 200 EUROS NA RENDA

O Governo vai atribuir um subsídio máximo de 200 euros a famílias que gastem mais de 35% do seu ordenado com o pagamento de renda, embora com limites na sua atribuição. Apenas os agregados até ao 6.º escalão de rendimentos (ou seja, que recebam cerca de 38 mil euros anuais brutos) e com rendas dentro dos limites definidos pelo IHRU terão acesso ao apoio.

PORTA 65+

É criado um apoio permanente para as famílias em situação de dificuldade - com quebra de rendimento superior a 20% ou famílias monoparentais. O apoio funcionará em condições iguais às da porta 65 Jovem.