

Moção Sectorial ao XXIV Congresso Nacional do Partido Socialista

Pela consideração fiscal da habitação própria e permanente

“Um Congresso socialista não deve ser uma liturgia de auto-satisfação, nem, como já foi dito, «uma sessão de propaganda».”

Moção de Orientação Política Global ao XI Congresso Nacional do PS “FALAR, É PRECISO (CONTRIBUTO PARA A REFLEXÃO)”, cujo 1.º Subscritor foi o camarada Manuel Alegre

I - Enquadramento

O Direito à Habitação constitui um Direito Fundamental consagrado no artigo 65.º, n.º 1 da Constituição da República Portuguesa. A sua concretização pode ser feita através de diversas políticas públicas, algumas das quais enunciadas enquanto comandos constitucionais no restante corpo do artigo 65.º da Constituição.

O acesso à habitação encontra-se hoje comprometido, tendo em conta o fenómeno especulativo do aumento do preço da habitação, seja no mercado de compra e venda de imóveis, seja no mercado de arrendamento. É certo que são vários os factores a concorrer para esse aumento de preços, sejam eles as migrações concentradas nos grandes centros urbanos, sejam novos fenómenos de resposta à procura turística, como é exemplo o Alojamento Local.

A resposta das políticas públicas aparenta privilegiar as políticas de arrendamento, apenas se verificando a existência de políticas públicas quanto à aquisição de habitação própria e permanente no momento crítico de subida contínua e significativa das taxas de juro, com consequências severas no rendimento disponível das famílias que tenham optado pela aquisição de habitação própria e permanente. Ainda assim, estas políticas são limitadas no acesso em função de uma condição de recursos, não chegando a todas as famílias.

O PS é um partido interclassista e mais que nunca tem de fazer essa prova, também no domínio da habitação, cuja proposta política foi recebida, como todos bem sabemos, com pesadas críticas na opinião pública e publicada, onde se verificou alguma dificuldade em explicar a bondade intrínseca de algumas das propostas.

Teria sido mais fácil – e justo, diga-se – se o PS tivesse assumido alguns compromissos com uma vasta mole de pessoas que optaram legitimamente pela aquisição de habitação própria e permanente, antes optando por privilegiar manifestamente a opção pelo arrendamento, no que mais parece assemelhar-se a uma espécie de luta de classes ou de gerações, sem qualquer concertação mais ampla de interesses e, pior ainda, olvidando parcialmente o comando do artigo 65.º, n.º 3 da Constituição da República Portuguesa, onde ambas as opções são consideradas e se determina que **“O Estado adotará uma política tendente a estabelecer um sistema de renda compatível com o rendimento familiar e de acesso à habitação própria.”**

Mais parece que, deliberadamente, se pretende canalizar as pessoas para a opção pelo arrendamento em detrimento da aquisição de habitação própria e permanente, o que é tanto mais incompreensível considerando a aspiração legítima de vastos sectores da população à aquisição de habitação própria e permanente. O PS deve pois, não apenas assumir o seu compromisso inequívoco com os valores constitucionais, como também com parte substancial do seu eleitorado.

II – Tratamento do Direito à Habitação em sede de IRS

O acesso à habitação, em sede de IRS contém uma marcada opção por privilegiar a opção pelo arrendamento. Desde logo, por apenas serem dedutíveis os valores suportados com rendas para habitação permanente até ao limite de 502 euros (artigo 78.º-E, n.º 1, alínea a) do Código de IRS). Já no que concerne a encargos bancários com a aquisição de habitação própria e permanente, os mesmos apenas são considerados para contratos celebrados até 31 de Dezembro de 2011 (artigo 78.º-E, n.º 1, alíneas b), c) e d) do Código de IRS)

Assim, para todos os contratos de financiamento bancário para a aquisição de habitação própria e permanente celebrados após 31 de Dezembro de 2011, não existe qualquer consideração pelos seus custos em sede de IRS.

Esta opção traduz-se numa manifesta injustiça para os titulares de rendimentos que tenham optado pela aquisição de habitação própria e permanente após essa data, não sendo considerado nesta sede o seu esforço financeiro para satisfazer a sua necessidade básica de habitação. O mínimo, seria equiparar os encargos com juros na aquisição de habitação própria e permanente às rendas pagas, para efeitos de dedução nesta sede.

Aliás, injustiça ainda reforçada tendo em conta o regime de tributação dos rendimentos prediais em sede de IRS, que desde a existência de uma taxa de tributação autónoma mais reduzida que muitas das taxas aplicáveis a rendimentos de trabalho, em nome das políticas públicas de habitação centradas no arrendamento se traduzem em taxas que vão dos 5% aos 25%. (ver artigo 72.º, n.º 2, 3, 4 e 5 do Código do IRS).

III – Tratamento do Direito à Habitação em sede de IMI

O Código do IMI não prevê uma taxa própria para os imóveis destinados à habitação própria e permanente. Significa isto que, por princípio, a habitação própria e permanente tem o mesmo tratamento em sede de tributação do património que uma segunda habitação ou até mesmo que imóveis destinados a rendimento ou a fins não habitacionais.

Sucedo que, o Código do IMI contém algumas normas que representam uma exceção a esta posição de princípio, não sendo, contudo, as mais justas e adequada:

- a) A possibilidade de os Municípios estabelecerem uma dedução fixa ao IMI devido por prédios destinados à habitação própria e permanente em função do número de dependentes a cargo (artigo 112.º-A do Código do IMI), desconsiderando assim a habitação própria e permanente dos que não tenham tido a opção ou possibilidade de constituir família e ter dependentes a cargo;
- b) A possibilidade de os Municípios reduzirem até 20% a taxa de IMI relativa a prédios urbanos arrendados (artigo 112.º, n.º 7 do Código do IMI). Assim, no limite, um prédio destinado a arrendamento pode até mesmo pagar uma taxa de IMI inferior a um prédio destinado a habitação própria e permanente. Ora, por muito que se queira – e bem-incentivar a disponibilização de habitações no mercado de arrendamento (e note-se que a redução não abrange apenas os imóveis destinados a habitação), não se pode desconsiderar desta forma a opção por habitação própria.

Dois aspectos devem ser tidos em conta para minimizar esta gritante diferença de tratamento no âmbito das políticas públicas de habitação entre a opção de arrendamento e a opção por habitação própria:

- a) Em primeiro lugar o regime de dedução, em sede de IRS, dos juros suportados no pagamento de empréstimos para aquisição de habitação própria e permanente, nos

mesmos limites previstos para a dedução de encargos suportados com o pagamento de rendas para habitação permanente;

- b) Em segundo lugar, a criação de uma taxa diferenciada e reduzida de IMI para os imóveis destinados à habitação própria e permanente do agregado familiar.

Deveria assim optar-se pela tributação dos imóveis destinados a habitação própria e permanente através de uma taxa própria e reduzida relativamente aos demais prédios urbanos. Note-se que, em muitos casos, trata-se de imóveis adquiridos com recurso ao financiamento bancário, sendo tributado um património que tem um passivo financeiro associado à sua aquisição.

IV – Proposta

O XXIV Congresso Nacional do Partido Socialista, reunido em Lisboa a 5, 6 e 7 de Janeiro de 2024:

- i) Reconhece a necessidade de prever políticas públicas de habitação que contemplem, a par do arrendamento, a opção pela aquisição de habitação própria e permanente, em respeito do preceituado no artigo 65.º n.º 1 e n.º 3 da Constituição da República Portuguesa;
- ii) Entende que a acção de um Governo suportado pelo Partido Socialista e o seu Grupo Parlamentar deve passar por tomar iniciativas tendentes a, pelo menos, equiparar as deduções fiscais de valores pagos por arrendamento de habitação própria em sede de IRS aos valores suportados com juros no financiamento da aquisição de habitação própria e permanente;
- iii) Entende que a acção de um Governo suportado pelo Partido Socialista e o seu Grupo Parlamentar deve passar por tomar iniciativas tendentes a estabelecer uma taxa especial e reduzida de IMI para os prédios destinados à habitação própria e permanente dos seus titulares.

São Pedro do Sul, 27 de Dezembro de 2023

Primeiro Subscritor: Rui Costa, militante n.º 34 383, Secção de São Pedro do Sul