



Programa legislativo

Mais Habitação escapa à queda do Governo, mas há medidas ameaçadas

A compensação aos senhorios de rendas antigas e o reforço do apoio à renda em 2024 são duas medidas que não ficaram concretizadas antes da queda do executivo e que poderão não chegar ao terreno

Rafaela Burd Relvas

Ao fim de meses de discussão pública, debate parlamentar e até um veto do Presidente da República, o Governo conseguiu aprovar o Mais Habitação, pacote legislativo que lançou para dar resposta à crise habitacional. Assim, a maioria das medidas deste programa está salvaguardada e chegará, ou já chegou, ao terreno.

Outras poderão, contudo, ser afectadas pela demissão do executivo. Em causa estão tanto medidas fora do Mais Habitação como outras que, estando incluídas neste pacote, dependem de portarias ainda não publicadas ou de procedimentos ainda não concluídos. É o caso do reforço do apoio à renda para compensar a actualização das rendas em 2024 ou o da compensação prometida aos senhorios de contratos de arrendamento antigos com rendas congeladas.

Entre as medidas do Mais Habitação já publicadas em *Diário da República* e com a entrada em vigor garantida estão várias daquelas que o Governo apresentou como solução para fomentar a oferta e tornar o mercado mais acessível para as famílias. Contam-se, por exemplo, o travão aos

valores das rendas de novos contratos (que ficarão limitados a um aumento de 2% em relação à renda definida num contrato anterior relativo ao mesmo imóvel); as normas destinadas a penalizar o alojamento local (AL) e incentivar a transição de imóveis deste sector para o mercado de arrendamento habitacional; o arrendamento forçado de casas devolutas; a redução da carga fiscal sobre os rendimentos prediais; o fim dos “vistos gold” na modalidade de aquisição de imóveis; o congelamento definitivo dos contratos de arrendamento antigos; o programa de subarrendamento de casas pelo Estado; e o reforço dos incentivos fiscais ao arrendamento acessível.

Mas nem só deste pacote legislativo tem sido feita a política habitacional do Governo que agora sai de cena. E a solução encontrada pelo executivo para compensar as famílias afectadas pela actualização de rendas no próximo ano é uma das medidas que fica em risco. Em 2024, as rendas em vigor poderão ser actualizadas em 6,94%. Sem impor um travão a esta actualização, o Governo optou por apoiar directamente as famílias com maiores dificuldades, reforçando o apoio extraordinário à renda, de forma automática, a partir do próximo ano.

Esta medida foi aprovada em Conselho de Ministros (CM) a 26 de Outubro, pelo que, à partida, não correria o risco de ser afectada pela queda do executivo. “Estando já aprovado em CM antes da demissão do Governo, [o apoio à renda] não é afectado, pois, nessa altura, a competência do Governo mantinha-se total”, explica José Luís Moreira da Silva, sócio da SRS Legal, salientando que as restrições a que um governo demissionário está sujeito não são retroactivas, “mas apenas após a aceitação formal da demissão”.

Contudo, e apesar de já aprovada em CM, esta medida ainda não concluiu todo o caminho processual para que se concretize. Questionada sobre se há garantias de que o reforço do apoio à renda avança, apesar da demissão do Governo, fonte oficial do Ministério da Habitação lembra que ainda se “aguarda a promulgação do Presidente da República”. Na prática, isto significa que, se Marcelo Rebelo de Sousa optar por vetar a medida, a mesma poderá vir a ficar pelo caminho.

Senhorios na incerteza

Há outras medidas que, estando inscritas no diploma que concretiza o Mais Habitação, ainda estão dependentes da entrada em vigor do Orça-

ID: 108050297

09-11-2023

mento do Estado (OE) para 2024 (que está a ser debatido na especialidade parlamentar e que também poderá vir a ficar pelo caminho) ou de outros procedimentos que ainda não foram concluídos.

O caso mais evidente é o da compensação prometida pelo Governo aos senhorios de contratos de arrendamento antigos. Esta compensação, prevista no Mais Habitação, seria feita por duas vias e ambas ficam em causa com a queda do Governo. Por um lado, previa-se que estes proprietários ficassem, a partir de 2024, isentos de tributação em sede de IRS sobre os rendimentos provenientes das rendas que cobram, assim como isentos de IMI sobre os imóveis objectos destes contratos antigos. Por outro, estava prevista uma compensação financeira a atribuir a estes proprietários.

A isenção fiscal prevista no Mais Habitação acabou por ser concretizada no OE para 2024. “A única hipótese de estas medidas entrarem em vigor é ainda ser aprovada a proposta de OE, onde as isenções constam, caso em que entrariam em vigor em 2024”, frisa o especialista da SRS Legal.

Já a compensação financeira ainda estava a ser trabalhada. O Ministério da Habitação confirma que “já está a trabalhar” nesta compensação financeira, mas que, com a demissão do Governo, esse processo está agora “em stand-by”.

Mesmo assim, é possível que esta compensação seja desenhada a tempo de vigorar em 2024. “Diria que a compensação é devida por ser uma indemnização por uma medida de interesse público de protecção de inquilinos. [Pode] ser considerada dentro dos poderes de gestão de um governo demissionário, dado que se trata de fixação do valor da indemnização devida por uma ‘expropriação’ de um direito de propriedade”, considera José Luís Moreira da Silva.

Portarias por publicar

E há ainda as medidas já inscritas no Mais Habitação, mas ainda dependentes de portarias por publicar. Entre elas, estão vários pormenores do funcionamento do novo Balcão do Arrendatário e do Senhorio (BAS), a figura que vai substituir o Balcão Nacional do Arrendamento e que continuará a ser responsável pelos procedimentos especiais de despejo (que também serão alvo de várias alterações).

Destaca-se também o caso da contribuição extraordinária sobre o Alojamento Local (AL), cuja base tributável será determinada em função de um coeficiente económico do AL e do coeficiente de pressão urbanística consoante a zona em que o imóvel se encontra. Os coeficientes aplicáveis em 2023 deveriam ser definidos numa portaria a publicar até ao próximo mês de Dezembro (que ainda não foi publicada).

Impostos

Sem Orçamento do Estado para 2024, IRS fica igual até haver um novo

Pedro Crisóstomo

Se a proposta do Orçamento do Estado (OE) para 2024 ficar pelo caminho, todas as medidas fiscais aí previstas estão comprometidas, pelo menos nos primeiros meses do ano, enquanto não houver um outro orçamento, apresentado pelo executivo que resultar das eventuais eleições legislativas. A mais sonante das medidas que está em risco é o desagravamento do IRS para cerca de seis milhões de agregados familiares em 1327 milhões de euros.

Na primeira reacção escrita à consulta política de terça-feira, Marcelo Rebelo de Sousa confirmou ao país que já “aceitou” a demissão do primeiro-ministro. Como a Constituição portuguesa estabelece que, quando um Presidente aceita a saída do chefe de governo, esse acto implica a demissão do Governo e que esta, por sua vez, faz caducar todas as propostas de lei que estejam no Parlamento, há a possibilidade de a iniciativa do OE não sobreviver – tudo dependerá da data formal da “aceitação” do pedido de Costa.

Assumamos o cenário limite em que não há Orçamento para procurar prever o que acontece ao IRS de 2024 (porque, na circunstância contrária, em que o processo legislativo vai até ao fim e há OE, já sabemos o que sucede: o IRS baixa de acordo com o que está no diploma e as tabelas de retenção podem ser ajustadas para, a partir de Janeiro, reflectir essas mudanças).

O futuro do IRS de 2024 é incerto, mas a indefinição pode durar apenas alguns meses, já que, a partir do momento em que entrar em vigor um novo orçamento – aprovado pela Assembleia da República que resultar das prováveis legislativas antecipadas –, o efeito das possíveis mudanças de IRS aí desenhadas irá aplicar-se a todo o ano fiscal de 2024, a todas as quantias de rendimento do trabalho que os contribuintes ganhem ao longo do próximo ano, mesmo que, no início, os pressupostos sejam diferentes e ainda não se saiba que novas taxas finais existirão.

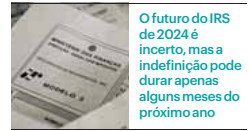
Para já, centremo-nos nos primeiros meses do ano: se não houver OE a 1 de Janeiro de 2024, o IRS será igual ao deste ano de 2023. A redução das

taxas dos primeiros cinco escalões de IRS prevista pelo actual Governo não avança e, além desta medida, também fica pelo caminho a actualização, em 3%, dos valores que definem os limites inferior e superior de cada degrau de rendimento.

Se a inexistência da primeira medida faz cair a redução do imposto, a ausência da segunda implica mesmo um efeito negativo no rendimento. O facto de os escalões não serem actualizados num momento de inflação significa que o IRS cobrado em percentagem do rendimento aumenta, o que se traduz num agravamento real do imposto, mesmo não se verificando um aumento nominal.

Mínimo de existência incerto

Neste cenário em que o IRS do próximo ano fica igual ao de 2023, é expectável que, em Janeiro, as taxas de



O futuro do IRS de 2024 é incerto, mas a indefinição pode durar apenas alguns meses do próximo ano

retenção mensais também não sofrem alterações, porque, no início de 2024, os pressupostos são iguais aos deste ano.

Há, porém, uma nuance relativamente a estes impactos: o IRS é um imposto anual e, embora nos primeiros meses do ano possa continuar idêntico ao de 2023, tudo se altera com o novo Orçamento, caso aí haja novidades nas taxas e na actualização dos escalões, defendidas quer pelo PS quer pelo PSD, os maiores partidos com representação parlamentar. O cálculo final do IRS, a realizar pelo fisco em 2025, terá como base a nova tabela e aplica-se a todo o rendimento obtido em 2024 (de Janeiro a Dezembro).

A dúvida que se coloca é em relação à retenção na fonte do IRS: quando houver um novo orçamento, um próximo governo poderá adaptar as taxas da cobrança mensal em função do novo figurino dos escalões do IRS. Durante os primeiros meses em que não há Orçamento aplicam-se uma tabela e, num segundo momento, outra (foi o que aconteceu em 2022, quando o OE entrou em vigor a meio do ano).

Aviação

TAP e novo aeroporto, dois dossiers adiados

Ana Brito

A pesar da incerteza sobre se o Governo ficará em gestão corrente à espera de eleições antecipadas, e sobre os desenvolvimentos de vários assuntos que estavam agora na agenda governativa, parece inevitável que questões como a privatização da TAP e a decisão sobre a localização do novo aeroporto de Lisboa fiquem para uma próxima legislatura.

No caso da TAP, se nos próximos meses houver um governo de gestão corrente, parece difícil que quem suceder a António Costa consiga contornar o facto de o decreto-lei de reprivatização ter sido chumbado pelo Presidente da República (porque quis mais explicações e garantias em relação ao negócio), e de não ter sido aprovado um novo diploma.

Quando a Constituição define que, “após a sua demissão, o Governo limitar-se-á à prática dos actos estritamente necessários para assegurar a

gestão dos negócios públicos” (artigo 186.º, n.º 5), dificilmente se poderá encaixar a venda de uma empresa com a TAP nessa definição. E, ainda que o negócio fosse em frente, o executivo do PS estaria a fazer algo que criticou ao segundo Governo de Pedro Passos Coelho, que concluiu o processo de venda da TAP a David Neeleman e Humberto Pedrosa por volta das 23h do dia 12 de Novembro de 2015, apenas dois dias depois de a esquerda parlamentar ter votado favoravelmente uma moção de rejeição ao programa de governo, que levou à queda do executivo e abriu caminho à “geringonça”.

A legalidade de um negócio concluído por um executivo limitado na sua actuação foi sempre um dos

argumentos usados pelo PS para criticar a direita e defender a reversão da privatização da TAP – processo em que participou Diogo Lacerda Machado, advogado e amigo do primeiro-ministro, que foi detido no âmbito da investigação que levou à instauração de um inquérito relativo a António Costa no Supremo Tribunal de Justiça.

Ainda que a privatização de uma empresa onde os contribuintes injectaram 3200 milhões de euros pudessem ser enquadrada como um “acto estritamente necessário” para gerir assuntos do país, há uma fragilidade acrescida neste dossier: o governante com a tutela directa da TAP, o ministro das Infra-Estruturas, João Galamba, é outro dos arguidos na investigação. Ao contrário de Costa, Galamba não pediu a demissão, mas a controvérsia em relação à sua manutenção no cargo, que já vinha atrás, será mais uma vulnerabilidade a ter em conta nos próximos meses de governação de António Costa.

Com esta crise governativa, não é

apenas a decisão de privatizar a TAP que fica em modo de pausa. A escolha da localização do novo aeroporto, que anda a ser discutida há mais de 50 anos, deverá ter de aguardar mais uns bons meses.

Fonte da Comissão Técnica Independente (CTI) que está a estudar a expansão da capacidade aeroportuária de Lisboa confirmou ao PÚBLICO que o relatório final ficará concluído até ao final deste mês e em condições de ser entregue para ser submetido a consulta pública.

Este estudo aprofundado sobre as alternativas para o novo aeroporto abarcou as opções Rio Frio + Poceirão; Portela + Pegões; Pegões; Portela + Alcochete; Portela + Montijo; Montijo + Portela; Alcochete; Portela + Santarém; e Santarém. Mesmo que a consulta pública terminasse ainda com um governo de gestão, a decisão sobre um assunto desta envergadura só poderá ser tomada por quem esteja em condições de legitimidade para o fazer, atirando qualquer iniciativa para uma nova legislatura.



Relatório final da Comissão Técnica Independente sobre o aeroporto fica pronto este mês

Público

Crise política

Presidente anuncia hoje a sua decisão • PS tenta evitar eleições antecipadas que oposição pede • José Luís Carneiro pondera candidatura a líder • Galamba suspeito nos quatro negócios do lítio e do hidrogénio

Destaque, 2 a 11 e Editorial

ODIA DE MARCELO