

HABITAÇÃO JÁ



HABITAÇÃO JÁ

Mais casas disponíveis
Menos imóveis parados
Mais confiança para arrendar

RESUMO

A Iniciativa Liberal quer resolver o problema da habitação. Para isso, propõe ao Governo medidas para colocar mais casas no mercado, desbloquear imóveis parados em heranças e tornar o arrendamento mais simples, seguro e funcional, tanto para inquilinos como para proprietários.

1. DESBLOQUEAR HERANÇAS, LIBERTAR IMÓVEIS

Muitos imóveis ficam anos parados por causa de heranças indivisas, conflitos entre herdeiros ou regras que desincentivam a transmissão em vida. O resultado é simples: casas vazias, património parado e menos oferta no mercado.

MAIORIA DECIDE, MINORIA É PROTEGIDA

Permitir que a maioria dos herdeiros possa decidir sobre a venda ou arrendamento do imóvel, salvaguardando sempre os direitos da minoria, incluindo o direito a receber o justo valor da sua parte, e de forma complementar às alterações propostas pelo Governo, incentivando a acordo antes do reforço de poderes do cabeça de casal.

MAIS LIBERDADE PARA DECIDIR EM VIDA

Dar mais liberdade sucessória aos proprietários, para que possam organizar melhor a sucessão e evitar conflitos e bloqueios após a morte.

DOAR EM VIDA SEM PENALIZAÇÃO FISCAL

Eliminar a desvantagem fiscal da doação em vida de imóveis a familiares diretos, equiparando-a ao regime da herança, para alargar o direito de escolha do proprietário.

ACORDO ENTRE HERDEIROS SEM IMPOSTO EXTRA

Criar um incentivo fiscal para que, após a divisão da herança, os co-proprietários possam ajustar entre si a titularidade dos imóveis sem custos fiscais adicionais durante um período de 3 anos.

2. PÔR O ARRENDAMENTO A FUNCIONAR

O mercado de arrendamento precisa de mais oferta, mais confiança e regras mais ajustadas à realidade. Hoje, muitos proprietários preferem deixar casas vazias por receio de incumprimento, rigidez legal e litigâncias que se arrastam durante anos.

DOIS TIPOS DE ARRENDAMENTO, REGRAS ADEQUADAS

Criar dois regimes claros:

- **habitação permanente**, para quem quer estabilidade, e
- **habitação temporária**, para estudantes, professores, profissionais deslocados e outras situações transitórias.

INCUMPRIMENTO TEM CONSEQUÊNCIAS

Permitir ao senhorio opor-se à renovação do contrato quando o inquilino não cumpra obrigações essenciais, como pagar a renda atempadamente ou não usar a casa como habitação própria e permanente quando esse era o pressuposto do contrato. Para além disso, o proprietário poderá opôr-se à renovação do contrato por necessitar da casa para fins próprios, seja de ascendentes como dos descendentes diretos.

RENOVAÇÃO PELO PRAZO COMBINADO

Fazer com que a renovação automática do contrato tenha a mesma duração do prazo inicial acordado entre as partes por omissão, em vez de uma imposição legal uniforme.

CAUÇÃO SEGURA, SEM ABUSOS

Implementar a solução de **fundos externos de caução** no arrendamento habitacional, onde a caução fica depositada com regras claras, protegendo senhorio e arrendatário, reduzindo conflitos. A caução fica limitada a 3 rendas, só podendo ser acionada em caso de incumprimento comprovado. Deixa de ser possível cobrar rendas antecipadas. Este mecanismo será de implementação voluntária por acordo entre proprietário e arrendatário.

1. DESBLOQUEAR HERANÇAS, LIBERTAR IMÓVEIS

- Maioria decide, minoria é protegida;
- Mais liberdade para decidir em vida;
- Doar em vida sem penalização fiscal;
- Acordo entre herdeiros sem imposto extra.

2. PÔR O ARRENDAMENTO A FUNCIONAR

- Dois tipos de arrendamento, regras adequadas;
- Incumprimento tem consequências;
- Renovação pelo prazo combinado;
- Caução segura, sem abusos.



1. DESBLOQUEAR HERANÇAS, LIBERTAR IMÓVEIS

CELERIDADE DA LIBERTAÇÃO DE IMÓVEIS PARA HERANÇAS INDIVISAS

A Iniciativa Liberal defende a existência de um regime sucessório claro e que aposte no estabelecimento de direitos e garantias claras, permitindo o respeito pelo direito à propriedade, equilibrado com o benefício social e económico de promover a utilidade dessa mesma propriedade, reformulando o regime atual com o objetivo de promover o planeamento sucessório e estabelecer regras de sucessão que equilibrem os direitos de propriedade dos vários herdeiros.

O regime atual é propício a impasses e bloqueios, resultando no aumento de imóveis rústicos e urbanos, terrenos e casas presos por força do bloqueio de apenas uma pequena minoria dos direitos sobre o património. Por esse motivo, a Iniciativa Liberal reconhece a necessidade de garantir que o regime de sucessões respeite o direito à propriedade dos herdeiros, mas que permita igualmente evitar bloqueios injustificados no que concerne ao património imobiliário.

Nesse sentido, a Iniciativa Liberal propõe para a discussão um conjunto de medidas que permitam reduzir a litigância, incentivar o planeamento sucessório em vida e alinhar os incentivos dos herdeiros com o mercado.



MAIORIA DECIDE, MINORIA É PROTEGIDA

Permitir a gestão do património imobiliário em regime de maioria com direito de saída

A cativação de imóveis em processos de heranças indivisas deve-se, muitas vezes, à existência de um herdeiro ou um grupo de herdeiros minoritários que, por inércia ou por oposição, limitam o seguimento dado aos imóveis, tornando impossível a venda ou arrendamento dos imóveis, contra a vontade da maioria dos herdeiros. Essa limitação também resulta da inércia do cabeça de casal que, muitas vezes, adquire esse estatuto não por legitimidade reforçada na propriedade dos bens em herança mas por definição da Lei com base em critérios como a idade.

Neste sentido, a Iniciativa Liberal propõe uma mudança substancial do regime de gestão dos imóveis em herança indivisa, permitindo o arrendamento e alienação dos imóveis com uma maioria das quotas-partes da herança. Em suma, os herdeiros poderão dispor e alienar os imóveis desde que obtenham uma maioria. A alienação do bem não invalida o direito dos herdeiros minoritários a ter um direito de preferência sobre o imóvel em causa, a inalienabilidade do imóvel enquanto habitação própria e permanente do herdeiro minoritário e, ainda, obter o justo valor pela sua quota-parte, inclusivamente quando o valor de venda seja abaixo do valor de mercado. Para o efeito, considera-se igualmente que a maioria dos herdeiros deve poder escolher o “cabeça de casal”, quando tal não seja definido em testamento. A regra de que o cabeça de casal seja o herdeiro mais velho só deve aplicar-se se existirem apenas dois herdeiros e apenas como critério de desempate.

Por via desta solução, a Iniciativa Liberal pretende incentivar à rápida resolução de situações de alienação e utilização dos imóveis, sem prejudicar os direitos de propriedade de todos os herdeiros, e de forma complementar às alterações propostas pelo Governo, incentivando a acordo antes do reforço de poderes do cabeça de casal.



MAIS LIBERDADE PARA DECIDIR EM VIDA

Aumentar a liberdade sucessória

Garantir a liberdade sucessória total dos proprietários com respeito à legislação em vigor sobre a indignidade de herdeiros e estabelecendo limites alinhados com os limites previstos para a venda e disposição do seu próprio património.

Desta forma, pretendemos incentivar a um planeamento sucessório em vida que reduza os prazos de manutenção da herança indivisa, mitigue os riscos de litigação após a morte do proprietário, facilitando os passos a concretizar para garantir a real utilização dos imóveis em herança.

DOAR EM VIDA SEM PENALIZAÇÃO FISCAL

Equiparação das isenções fiscais da doação em vida à aquisição por herança

Atualmente, nos termos da alínea e) do n.º 1 do artigo 6.º do Código do Imposto do Selo, garante-se a isenção da verba 1.2 da tabela geral do imposto do selo que se refere à transmissão gratuita de bens, quando se transmite ao cônjuge ou unido de facto, descendentes e ascendentes. Contudo, esta isenção não salvaguarda a questão do património imobiliário, obrigando a que, em caso de doação em vida do imóvel, o recetor tenha de pagar um imposto de 0.8% do valor do imóvel, o que não sucede quando a transmissão ocorre por herança.

Neste sentido, a Iniciativa Liberal propõe a equiparação fiscal da doação em vida face à transmissão por morte, de forma a garantir que no exercício dos seus direitos de propriedade os proprietários possam entregar a propriedade dos seus imóveis ainda em vida, sem que tal seja fiscalmente prejudicial para o recetor do imóvel.



ACORDO ENTRE HERDEIROS SEM IMPOSTO EXTRA

Incentivo fiscal à doação entre co-proprietários de bem obtido por herança no prazo de 3 anos após divisão da herança

Um dos problemas que afeta a relação entre herdeiros é a relação entre os mesmos após a divisão das heranças, ou seja, havendo uma divisão atribuída, incluindo a decisão de não dividir e manter o bem em regime de co-propriedade, de que forma será dado o usufruto ou a liquidação desses bens em co-propriedade. Esta imprevisibilidade torna o processo de divisão dos bens bastante moroso, pois cria-se uma pressão adicional sobre a definitividade dessa divisão. Importa, por isso, criar incentivos que garantam que após o processo de divisão dos bens os mesmos podem ser redistribuídos por mútuo acordo das partes, sem custos fiscais inerentes à decisão, incentivando a um acordo célere das partes, após o processo de divisão da herança.

Por esse motivo, a Iniciativa Liberal propõe um benefício fiscal em sede de imposto do selo para garantir a isenção do imposto para a transmissão gratuita de bens e imóveis por parte dos herdeiros entre si, após a divisão da herança, incentivando a que estes cheguem a acordo sobre a divisão dos bens e antes que seja necessária a intervenção de mecanismos coercivos/judiciais entre co-proprietários.



2. PÔR O ARRENDAMENTO A FUNCIONAR

DINAMIZAR O MERCADO DE ARRENDAMENTO HABITACIONAL

A Iniciativa Liberal tem sido nos últimos anos o partido mais vocal na defesa de uma reforma das leis do arrendamento, permitindo reequilibrar a relação entre senhorios e arrendatários que tem sido degradada ao longo dos anos.

Nesse sentido, a Iniciativa Liberal tem defendido abertamente a repriminção de normas do regime de arrendamento urbano ao regime anterior à Governação do Partido Socialista e pela revogação do regime de rendas congeladas, com o Estado a assumir as suas responsabilidades sociais para os arrendatários particularmente frágeis. **A ação Social cabe ao Estado, não ao Privado.**

Por esse motivo, saudamos a iniciativa do Governo ao acompanhar a Iniciativa Liberal e finalmente endereçar estes desafios, de modo a dar os passos necessários para tornar regime do arrendamento urbano socialmente justo, nomeadamente em matéria de arrendamento habitacional. A Iniciativa Liberal estará vigilante para garantir que o Governo não se fica pelo marketing mas que realmente implemente as medidas necessárias para aumentar a oferta do mercado habitacional.



DOIS TIPOS DE ARRENDAMENTO, REGRAS ADEQUADAS

Formalização dos 2 regimes de arrendamento habitacional: habitação própria permanente e habitação própria temporária

O Governo deve promover a existência de dois modelos de oferta de arrendamento de habitação própria: um regime de arrendamento de habitação própria permanente e outro de habitação própria temporária.

O objetivo consiste em criar um regime com mais garantias para o arrendatário, com um prazo mínimo de um ano, com vantagens fiscais para senhorios e a dedução de custos por parte dos arrendatários, como já se encontra previsto na Lei, e outro regime, adequado a situações de arrendamento para, por exemplo, profissionais e estudantes deslocados. Em relação a estes contratos de arrendamento, pretende-se um regime altamente flexível, até um ano de contrato, que permita a arrendatário e senhorio total liberdade contratual. Está incluído a possibilidade de haver a suspensão do contrato por um período de tempo por acordo entre as duas partes, de modo a criar a oferta habitacional tão necessária aos profissionais deslocados, como agentes da autoridade, professores, estudantes, que desta forma podem salvar o não pagamento de rendas durante o período de férias e interrupções letivas.

A existência destes dois regimes, co-existent, permite abrir um novo ramo na oferta e responder a uma procura que é bastante significativa, que neste momento tem de concorrer pelo mercado de arrendamento habitacional permanente. Um regime que seja flexível o suficiente para trazer novas habitações ao mercado de arrendamento, mas diferenciado fiscalmente para valorizar quem corre o risco para dar uma utilidade de maior compromisso e mais garantístico para o arrendatário.



INCUMPRIMENTO TEM CONSEQUÊNCIAS

Permitir ao senhorio opor-se à renovação do contrato por incumprimento da obrigação de a tornar habitação própria e permanente e por incumprimento do pagamento de rendas, independentemente das mesmas terem sido regularizadas

A existência de um contrato de arrendamento para habitação própria e permanente do inquilino permite aos senhorios obterem acesso a um conjunto de benefícios fiscais e aos inquilinos também benefícios fiscais, garantias e proteções que não se aplicam em contratos de arrendamento em que a habitação não serve como habitação própria e permanente do inquilino.

Assim, a Iniciativa Liberal considera que é do interesse de ambos, arrendatário e senhorio, que seja clara a utilização dada ao imóvel e garanta-se que o senhorio não perde o acesso aos seus direitos por incumprimento das obrigações de mudança de morada, manifestada pelo arrendatário aquando da assinatura do contrato. Dessa forma, a Iniciativa Liberal propõe a possibilidade do senhorio opor-se à renovação de um contrato que tenha sido assinado no pressuposto de ser tornada a habitação própria e permanente do inquilino, quando este não cumpra a sua obrigação de alterar a morada da sua habitação própria e permanente.

Da mesma forma, a Iniciativa Liberal propõe a reprimenda das normas que permitem ao senhorio opor-se à manutenção do contrato de arrendamento quando o inquilino quebre a relação de confiança com a ausência de pagamento da renda, mesmo que seja posteriormente regularizada. Nenhuma parte deve ser obrigada a perpetuar uma relação contratual na qual já não confia ou cujos pressupostos de confiança se deterioraram.



RENOVAÇÃO PELO PRAZO COMBINADO

Estabelecer que o prazo mínimo por omissão da renovação automática do contrato para habitação própria e permanente é o prazo inicial do próprio contrato

Estabelecer que o prazo mínimo para renovação automática do contrato para habitação própria e permanente passa de três anos, estabelecido por força da lei, para ser por omissão pela duração inicial do contrato, salvo quando as partes definam um prazo diferente.

Com esta proposta, propõe-se promover uma relação entre arrendatário e senhorio que assenta na relação de confiança e não na imposição do Estado. Com esta medida permite-se igualmente que os senhorios possam prorrogar contratos de arrendamento por um prazo que permita manter a responsabilidade e confiança mútua sem vincular a um prazo de três anos.

CAUÇÃO SEGURA, SEM ABUSOS

Implementar os fundos externos de caucionamento no arrendamento habitacional

A Iniciativa Liberal propõe que seja transposto para o mercado de arrendamento habitacional uma realidade comum no arrendamento comercial, que consiste na externalização do caucionamento e o fim da antecipação de rendas, com a caução limitada ao valor de três rendas.

Defende-se assim que um ano após a implementação desta nova legislação que penaliza os incumprimentos contratuais no mercado de arrendamento e tendo



por base que um incumprimento e posterior resolução pode demorar até 3 meses, implementar o Fundo Externo de caucionamento de rendas. O proprietário não poderá pedir mais do que três meses de caução de renda que serão depositados em conta bancária de um fundo, conforme estipulado no contrato. Este mecanismo existe no mercado imobiliário comercial, como sendo um fundo de garantia. Esse fundo só poderá ser mobilizado perante incumprimento devidamente comprovado, portanto esse valor não está na posse do arrendatário, nem do proprietário, o que evita litigância judicial e transfere parte da resolução de disputas para a gestão do fundo de caucionamento.

Esta medida tem ainda a vantagem de simplificar o tratamento fiscal aos senhorios no que concerne à caução e às rendas antecipadas, o que tem gerado alguns conflitos dos senhorios com a autoridade tributária.

A adoção deste mecanismo teria um cariz de implementação voluntária por acordo entre proprietário e arrendatário.



