

Nota Informativa

Decreto-Lei 68/2019

No dia 22 de maio foi publicado em Diário da República, Série I, o Decreto-Lei 68/2019 que cria o Programa de Arrendamento Acessível, estabelecendo as condições da sua aplicação.

De acordo com o preâmbulo do Decreto-Lei 68/2019, reconhece-se como uma necessidade premente, a conceção de uma resposta às novas necessidades habitacionais que se alargaram “às populações com rendimentos intermédios, as quais não conseguem atualmente aceder a uma habitação adequada no mercado sem que isso implique uma sobrecarga excessiva sobre o orçamento familiar”, pelo que, a nova geração de políticas de habitação prevê a criação do Programa de Arrendamento Acessível.

1. Fins do Programa Arrendamento Acessível

O programa de Arrendamento Acessível prossegue os seguintes fins: (i) Aumento da acessibilidade à habitação por parte dos agregados familiares, (ii) aumentar a oferta de habitação para arrendamento a preços reduzidos, (iii) reforçar a segurança e a estabilidade no arrendamento habitacional, (iv) promover maior equilíbrio entre o setor do arrendamento e o da habitação própria, (v) proporcionar respostas para as necessidades de mobilidade habitacional, por razões familiares, profissionais ou de estudo, e de mobilidade para territórios do interior e ainda, (vi) melhorar o aproveitamento do parque edificado existente. (cf. artigo 3.º do Decreto-Lei 68/2019).

2. Finalidades e prazos mínimos de Arrendamento

Os contratos de arrendamento no âmbito deste programa podem ter a finalidade de “Residência permanente” ou “Residência temporária de estudantes do ensino superior”,

tendo de ser celebrados por um prazo mínimo de 5 anos, salvo a finalidade de residência temporária de estudantes que poderá ser celebrado por um prazo mínimo de 9 meses.

3. Limites do preço de renda

O preço da renda mensal de um alojamento a disponibilizar no âmbito deste Programa deve ser inferior aos limites previstos nas alienas a) e b) do n.º 1 do artigo 10.º do Decreto-lei 68/2019, nomeadamente:

1. *“Limite geral de preço de renda por tipologia, a definir por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças e da habitação” (cf. alínea a) do n.º 1 do artigo 10.º;*
2. *“Limite específico de preço de renda por alojamento”, sendo que, este limite “corresponde a 80 % do valor de referência do preço de renda dessa habitação, a calcular nos termos da portaria prevista [no n.º anterior], tendo em consideração os seguintes fatores: a) Área, b) Qualidade do alojamento, c) certificação energética, d) localização, e) valor mediado das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento de alojamento familiares, de acordo com a última atualização divulgada pelo Instituto Nacional de Estatística, I.P. (INE, I.P.)”.*

4. Regime Fiscal

Todos os rendimentos resultantes de contratos de arrendamento ou subarrendamento habitacional enquadrados no Programa de Arrendamento Acessível encontram-se *“isentos de tributação em IRS e Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas (IRC)”*. (cf. artigo 20 do Decreto-Lei 68/2019).

5. Compatibilidade de programas Municipais

O Decreto-Lei 68/2019 acautela ainda, a possibilidade de os programas municipais de promoção de arrendamento habitacional serem considerados compatíveis com os programas de arrendamento acessível de âmbito nacional, sendo que tal compatibilidade carece de ser

verificada junto do IHRU, IP., entidade gestora do Programa. (cf. artigo 23.º do Decreto-Lei 68/2019).

O presente Decreto-Lei entra em vigor no dia 1 de julho de 2019.

31 de maio de 2019.