

# FAMÍLIAS

[ ELEIÇÕES DE CRISE E ELEIÇÕES ]

## Benefícios para todos



A habitação concentra boa parte dos benefícios e desagravamentos fiscais que o Governo concederá em 2009 às famílias. Mas a função pública também não é esquecida

1

Proprietários podem vender casa a fundo e passar a arrendá-la

As famílias detentoras de créditos à habitação podem, nos próximos cinco anos, alienar os seus imóveis a fundos de investimento imobiliários de arrendamento habitacional (FIIAH), continuando a habitar no mesmo imóvel mediante o pagamento de uma renda mensal. Quem o fizer terá a possibilidade de, até 31 de Dezembro de 2020, voltar a recomprar o imóvel ao fundo. Esta opção só existe, no entanto, se o arrendatário não incumprir no pagamento da renda por um período superior a três meses. Não fica clara, na proposta de OE qual será o preço do imóvel para a venda ao FIIAH ou como se determina o valor de recompra. A alienação dos locados aos fundos poderá ser vantajosa para as famílias que se encontrem já em situação de incumprimento e cuja hipoteca não tenha ainda sido executiva ou para um agregado que prefira agir preventivamente, alienando o imóvel antes de deixar de conseguir de pagar a casa ao banco. As rendas pagas ao fundo são dedutíveis em sede de IRS até um máximo de 586 euros, as operações de venda e recompra do locado estão isentas de IMT e as mais-valias obtidas com a venda do imóvel também estão isentas de IRS. No entanto, se o arrendatário não exercer a opção de compra do imóvel no final ou se

quebrar o contrato de arrendamento com o fundo, terá que pagar o IRS, sobre metade das mais-valias que tinham ficado isentas no acto de venda do locado ao fundo. **SD**

2

Isenção de mais-valias com a venda de casa alargada

Quem vender uma casa por um valor superior ao da sua compra, e fizer mais-valias, vai ter três anos para poder reinvestir o dinheiro na compra de outro imóvel. A proposta estende de 24 para 36 meses o período de isenção de tributação com as mais-valias obtidas com a venda de imóveis. Para trás, o prazo também é revisto. Quem compre um imóvel antes de ter vendido o actual, também terá o prazo de reinvestimento alargado. Até aqui, havia isenção de tributação quando o valor da venda do imóvel fosse aplicado nos doze meses anteriores à venda; agora esse prazo será de 24 meses. Esta é mais uma forma encontrada pelo Governo para atenuar os efeitos do declínio da actividade do mercado imobiliário no bolso das famílias. As restantes regras mantêm-se: o valor da realização (de venda), deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para a aquisição do imóvel, tem de ser reinvestido na aquisição de outro imóvel, de terreno para a construção, ou na construção, ampliação ou melhoramento de outro imóvel exclusivamente com o mesmo destino. **EM**

3

IRS mais “atento” aos empréstimos da casa

Também a partir do próximo ano, as famílias vão poder deduzir no IRS um valor superior

de despesas com empréstimos à habitação. Mas a medida não é para todos. Em primeiro lugar, apenas se aplica às habitações próprias e permanentes (estão excluídas as segundas residências, por exemplo) e casas arrendadas. A segunda restrição é que as deduções apenas aumentam nos escalões de rendimento mais baixos. Actualmente, quem tem um empréstimo à habitação pode abater ao IRS até 30% do valor de juros e amortizações que paga anualmente ao banco, mas até um valor máximo de 586€. No entanto, a partir de 2009, este tecto máximo de dedução é largado e dependerá dos rendimentos do agregado. Assim, quem apresentar um rendimento colectável até 7.017€ por ano (correspondente aos actuais primeiro e segundo escalões de IRS) poderá deduzir até 879 euros (mais 293€ do que até aqui). Quem tiver um rendimento entre 7.017 e 17.401€ poderá deduzir 703€ (mais 117 euros) e quem apresentar rendimento colectável até 40.020€, poderá deduzir 644€ (mais 58€). Os restantes escalões continuarão a ter os mesmos tectos. **EM**

4

IMI desce e aumenta período de isenção...

Está num diploma autónomo, à parte do OE, mas é uma das medidas que tem maior alcance no bolso dos proprietários: os prazos de isenção de imposto, que até aqui eram de seis anos para imóveis com valor patrimonial tributário até 157.500 euros e de três anos para os que estão avaliados entre 157.500 e 236.250 euros, passam para oito e quatro anos, respectivamente. Este prazo adicional aplica-se não só a quem venha a comprar imóveis após a entrada em vigor da nova Lei, mas a todos os proprietários que se já se encontrem a beneficiar de isenção. Assim, quem tenha comprado casa após Janeiro de 2004 e esteja temporariamente isento de IMI, também terá o prazo prorrogado. Quem tenha completado o período de isenção este ano também terá direito a mais um ano de isenção. Já quem, por exemplo, tenha comprado casa em 2004 e tido isenção por três anos, já não poderá reactivá-la. Ao