O Decreto-Lei nº 20-B/2023 de 22 março de 2023 veio regular o apoio temporário do Estado ao pagamento de Rendas bem como às prestações de Contratos de Crédito à habitação, através da bonificação dos juros, com o objetivo de mitigar o impacto do enquadramento económico atual no Rendimento das famílias e no acesso à habitação.

Que contratos estão abrangidos?

Contratos para habitação própria permanente que:

- Tenham sido celebrados até 15 de março de 2023;
- Tenham um montante inicial contratado inferior ou igual a 250 mil euros;
- Se encontrem sujeitos a um regime de taxa de juro variável ou, sendo contratos a taxa de juro mista, se encontrem em período de taxa de juro variável;
- O valor do indexante de referência atual seja superior a 3%;
- Não tenham prestações em atraso.

Qual o valor máximo da Bonificação?

O montante máximo anual da bonificação é de 720,64 Eur (alterado para 800,00 Eur pelo Decreto-Lei 91/2023 de 11 de Outubro).

Quem tem acesso?

Mutuários com:

• Com residência fiscal em Portugal;

• Tenham as suas prestações do contrato de crédito devidamente regularizadas.

• Com rendimento anual igual ou inferior ao sexto escalão da tabela do Código do Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares ("IRS"), em vigor à data da atribuição do apoio (atualmente 38.632€), por referência à última Nota de Liquidação de IRS sendo englobados os rendimentos isentos para efeitos de determinação da taxa nos termos da legislação fiscal, deduzido o quociente dos rendimentos dos anos anteriores que consta na Nota de Liquidação, ou, estando acima, que demonstrem que sofreram uma quebra de rendimentos superior a 20% que os coloque no sexto escalão de IRS ou inferior;

• Se não estiverem obrigados à entrega da declaração anual de IRS que nos últimos 3 meses tenham rendimentos mensais de trabalho declarados à segurança social ou sejam beneficiárias de prestações sociais, cujo rendimento total mensal não ultrapasse o montante correspondente a 1/14 do valor do limite máximo do sexto escalão da tabela de IRS, em vigor à data da atribuição do apoio;

• Não tenham património financeiro (que abrange, nomeadamente, depósitos, instrumentos financeiros, seguros de capitalização ou certificados de aforro ou Tesouro) com um valor total superior a € 29.786,70 (62 vezes o Indexante de Apoios Sociais - "IAS");

• Tenham uma taxa de esforço igual ou superior a 35% do seu rendimento anual com os encargos anuais das prestações do contrato de crédito à habitação;

Se o contrato de crédito à habitação tiver mais do que um mutuário, os requisitos de elegibilidade aplicam-se a todos os mutuários conjuntamente.

Quando é aplicável a Bonificação?

Só há lugar à bonificação quando se verifique que o valor do indexante utilizado para o cálculo da prestação atual seja igual ou superior a 3%.

Como é calculado o valor da bonificação?

O valor da bonificação mensal é apurado com base na diferença dos juros entre o indexante para calculo da Bonificação (3%) e o valor do indexante atual e será de:

• 100% do valor adicional dos juros suportados para mutuários com taxa de esforço igual ou superior a 50%;

• 75% do valor adicional dos juros suportados para mutuários que apresentem uma taxa de esforço igual ou superior a 35% e inferior a 50%.

Quando o montante apurado for inferior a 10€, será esse o valor atribuido.

Como é calculado o rendimento anual dos Mutuários?

O Rendimento Anual para cálculo da taxa de esforço resulta da soma dos rendimentos, aferidos por todos os titulares do empréstimo, considerando-se o rendimento anual o total do rendimento para determinação da taxa apurado pela AT na liquidação do IRS acrescido dos rendimentos isentos e englobados para efeitos de determinação da taxa nos termos da legislação fiscal, deduzido o quociente dos rendimentos dos anos anteriores que consta na Nota de Liquidação.

Como é calculada a taxa de esforço?

A taxa de esforço resulta do rácio entre a prestação dos empréstimos elegíveis multiplicada por 12 e dividida pelo rendimento anual dos mutuários. A taxa de esforço é calculada no momento do pedido de acesso à bonificação. Se a taxa de esforço for inferior a 35%, então não terá direito à bonificação.

Como solicitar a bonificação?

Para beneficiar da bonificação temporária de juros, os clientes devem apresentar o pedido de acesso à bonificação disponibilizando os seguintes documentos:

• IRS e respectiva nota de liquidação do IRS,

• 3 últimos recibos de vencimento,

• Tratando-se de clientes que se encontram dispensados da apresentação de declaração de IRS, Certidão de dispensa de apresentação de entrega de IRS e comprovativo dos rendimentos declarados à segurança social e/ou do valor de prestações sociais recebidas da Segurança social nos últimos 3 meses que comprove que têm um rendimento anual igual ou inferior ao limite máximo do sexto escalão do IRS

• Declaração dos Mutuários em caso de rendimentos declarados no último ano fiscal superiores a 38.632€, mas se verifique uma redução atual do rendimento superior a 20%, de que resulte um rendimento anual inferior a 38.632€, ou seja, um rendimento que os enquadre até ao limite máximo do sexto escalão,

• Declaração informativa do seu património financeiro (que abrange, nomeadamente, depósitos, instrumentos financeiros, seguros de capitalização ou certificados de aforro ou Tesouro, no qual se inclua o valor dos ativos junto do Banco) comprovativa de que o mesmo não tem um valor total superior a 62 vezes o indexante de apoios sociais (IAS), ou seja de que não tem um valor total atual superior a 29.786,70€