

Carga fiscal é o principal obstáculo no acesso à habitação dos portugueses



Hugo Santos Ferreira
Presidente da APPII - Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários
presidente@appii.pt

Vivemos um clima de emergência habitacional em Portugal, em que os portugueses estão hoje impedidos de aceder àquele que é um direito constitucional de cada cidadão: ter uma casa.

A crise do acesso à habitação tem vários problemas, desde os salários baixos que retiram às famílias agilidade financeira para fazer face aos preços da habitação e dos créditos, passando por um desequilíbrio no mercado potenciado pela escassez da oferta.

Do lado da oferta é relevante olhar em detalhe, pois acredito que é aqui que reside a solução. Ora veja-se, construímos nesta década 15% dos fogos habitacionais que construíamos na década anterior. Por outro lado, a pesadíssima carga fiscal que incide sobre imóveis faz com que no valor final de uma casa tenhamos praticamente 40% de valor em impostos.

De um modo geral, falta confiança. Vocábulo simples, que neste contexto assume proporções que podem fazer ou desfazer uma crise. Aos investidores falta confiança para apostar na criação de mais habitação. Aos proprietários falta confiança para colocar as suas casas no mercado de arrendamento.

A chave: aumentar o número de casas no mercado, sem dúvida, para termos casas mais acessíveis. E aqui penso que há consenso no Parlamento. Mas como aumentar o número de casas? Através da criação de condições que permitam aumentar o parque habitacional do país.

É necessário trazer mais confiança e estabilidade ao setor da construção da habitação, através da criação de uma *task force* legislativa e fiscal, que pode ser excepcional e temporária, com incentivos para quem se comprometer a construir habitação, garantindo que as

medidas vigoram por um período não inferior a 10 anos. Garantir estabilidade e previsibilidade legislativa para os proprietários colocarem os seus imóveis no mercado de arrendamento.

Apostar na reforma da carga fiscal do setor da habitação. Concretamente, através da aplicação da taxa IVA reduzida a 6% na construção. Em habitação de uma forma geral sim, mas sem limitar a habitação própria permanente. Importa aqui perceber qual o timing para implementação desta medida, para evitar um efeito suspensivo no setor. Contemplar igualmente o fim do AIMI sobre terrenos ou prédios para habitação, o fim do IMT e IS.

Depois do Simplex Urbanístico, falta concluir o Código da Construção, implementando uma cultura de eficiência e digitalização processual nos municípios. É vital aumentar a velocidade de aprovação de projetos residenciais (quanto mais longos, mais onerosos).

Urge apostar na injeção de solo público no mercado e cedência do vasto património do Estado para habitação acessível. Incentivos para investidores que optem por construir, garantindo redução de custos. Também essencial é a reorganização do território, para rápida reconversão de zonas de escritórios em terrenos para construção, bem como reconversão das zonas agrícolas (RAN) já desatualizadas (e que não sejam REN – áreas ecológicas que devem naturalmente ser preservadas) em terrenos urbanos para construção de habitação.

Para os jovens, criar linhas bonificadas para a compra de casa por pessoas até aos 40 anos. E isenção de IMT e imposto de selo, em especial na aquisição de primeiro imóvel para habitação.

Acredito que a solução está realmente na oferta, precisamos aumentar a quantidade de casas, para termos casas a preços que os portugueses possam pagar. Deixemo-nos de ideologias que minam a oferta, os portugueses não podem esperar mais. Urge agir e começar a construir o futuro da habitação em Portugal.